Należytość pocztowa uiszczona ryczałtem

119

Łódzki Głos Obywatelski

PISMO POŚWIĘCONE SPRAWOM WŁAŚCICIELI REALNOŚCI I STANU ŚREDNIEGO

Cena prenumeraty wraz z przesyłką pocztową 2 złote kwartalnie. Pojedyńczy numer 40 groszy

ADRES REDAKCJI i ADMINISTRACJI
Łódź, ulica Piotrkowska 46, telefon 116-17.
Konto czekowe w P. K. O. Nr. 66.220

Wychodzi 2 razy na miesiąc. Ogłoszenia: Wiersz mm jednołamowy 20 gr. w tekście 40 gr. Kolumna ogł. zawiera 4 szpalty

№ 13 (63) — ŁÓDŹ, GRUDZIEŃ 1933 R. — ROK V

Do naszych Czytelników!

Numerem dzisiejszym zamyka się pierwszy pięcioletni okres istnienia Głosu Obywatelskiego.

Gdy w styczniu 1929 roku wyszedł pierwszy numer naszego pisma, niewiele było osób, któreby szczerze wierzyły w długie istnienie nowego wydawnictwa, mającego na celu obronę praw własności nieruchomej miejskiej i wogóle całego stanu średniego w Polsce. I trzeba przyznać, że niemało przemawiało za słusznością tego pesymistycznego nastroju. Wrogie usposobienie szerokich warstw społeczeństwa, odwykłego od ponoszenia kosztów komornego, obojętne, conajmniej, ustosunkowanie się władz, nieuświadomionych o prawdziwej naszej sytuacji oraz, nakoniec, powszechna apatja samych właścicieli nieruchomości — wszystkie te czynniki zupełnie usprawiedliwiały wątpliwości, które nurtowały niejednego nawet z nas. Zdawaćby się mogło, że mur wrogości jednych a bezwładu drugich nie dopuści do rozwoju śmiałej imprezy, jaką wówczas bezwzględnie było założenie nowego pisma bez poważniejszych funduszów, bez zastępów fachowych dziennikarzy, licząc tylko na własne siły i własną wytrwałość.

A jednak dzisiaj możemy z tryumfem powiedzieć: nie poszedł na marne wysiłek pięciu lat, nie zawiedliśmy zaufania, pokładanego w nas przez własność nieruchomą. Przez te pięć lat wytrwale walczyliśmy nietylko o słuszne materjalne prawa właścicieli domów, ale również o uznanie przez całe społeczeństwo godności i wartości dla całokształtu życia gospodarczego tej warstwy, dotychczas tak lekceważonej. Uświadamialiśmy bez przerwy zarówno społeczeństwo jak i władze o naszych celach, zamiarach i prawdziwej sytuacji, które nieraz złośliwie zniekształcane były przez ludzi złej woli, piekących przy tym ogniu swą prywatną pieczeń.

I możemy z prawdziwą dumą stwierdzić, że wołania nasze nie pozostały bez echa. Dowodem tego — coraz większe zrozumienie u władz, coraz bardziej rzeczowe ustosunkowanie się do nas poważniejszej prasy niezależnej, a co najradośniejsze — coraz szersze grono przyjaciół naszego pisma i to rekrutujących się z najróżnorodniejszych sfer.

Wystarczy bowiem przejrzeć nasz dzisiejszy numer, uświetniony przez szereg cennych artykułów naszych przyjaciół, którzy z miłą gotowością pospieszyli na nasze wezwanie (i to, zresztą, nie poraz pierwszy), aby móc sobie powtórzyć: trud nasz nie poszedł na marne.

Toteż ślemy Przyjaciołom tym serdeczne „Bóg zapłać". Czytelnikom zaś naszym, którzy tak dzielnie dopomagali nam w walce o wspólne ideały, dziękujemy za moralne poparcie, jakiego nam zawsze bez zastrzeżeń udzielali.

A my znów wszystkich Was zapewniamy, że nadal bez wytchnienia będziemy walczyć aż do zupełnego zwycięstwa, to jest do tej chwili, kiedy wreszcie własność nieruchoma miejska osiągnie wśród innych grup społecznych i równouprawnienie materjalne i należyte stanowisko moralne, jak na to zasługuje ze względu na swe doniosłe znaczenie dla całokształtu życia gospodarczego i kulturalnego Polski.

Redakcja.

JÓZEF ZALEWSKI
Naczelnik Urzędu Kontroli Miejskiej.

Odrodzenie samorządu.

Rok 1933 zamknął w dziejach samorządu naszego miasta jedną jego kartę. Powołany dekretem z 7 lutego 1919 roku— według intencji ustawodawcy najwyżej na trzy lata — samorząd ten przetrwał jednak lat czternaście. W ciągu tego okresu przedłużającej się tymczasowości samorząd dawnego ustroju zdyskredytował się ostatecznie, tracąc grunt w opinji i popularności nawet tych grup społecznych, które, początkowo biorąc udział w rządach nad naszem miastem, były tego ustroju zwolennikami. Ta szczelnie zapisana i odwrócona już dziś karta nietylko nie wzbudziła w społeczeństwie naszem przywiązania do rządów własnego przedstawicielstwa, lecz dostarczyła mu ciężkiego i głębokiego rozczarowania.

Z gruntu dawnego ustroju, ze wszystkich jego instytucji wynikało, że samorząd nasz musiał popaść pod wpływy grup politycznych. Stał się przeto terenem ich działania, a co zatem idzie, i walk. Odzywały się w nim wszystkie echa walk politycznych z terenu parlamentarnego i chociaż nie miały i nie powinny mieć zastosowania na terenie pracy samorządowej — wszak z przeznaczenia swego gospodarczej — to jednak uprawiały tutaj swoją opłakaną w skutkach grę. I nawet gdy rewolucja majowa położyła kres rozdzieraniu i zatracaniu interesu państwowego w grze interesów partyjnych, samorząd pozostawał areną rozgrywek i intryg politycznych, które ideę rządów przedstawicielstwa obywatelskiego gruntownie sponiewierały.

W roku ubiegłym z inicjatywy prezydjum grupy regjonalnej Bloku Bezpartyjnego przeprowadzona została na terenie naszego miasta akcja społeczna w kierunku zebrania opinji, czy wobec ukończenia kadencji organów samorządowych przeprowadzić wybory w starym ustroju, czy też domagać się wprowadzenia nowego, a do tego czasu tolerować funkcjonowanie organów istniejących. Opinja dla starego ustroju wypadła zdecydowanie negatywnie. Od przeprowadzenia jeszcze jednych wyborów w starym ustroju odżegnywano się jednak najenergiczniej. Tak dalece miało go dość społeczeństwo nasze.

Dziś mamy go już poza sobą. Ustawa marcowa o częściowej zmianie ustroju samorządu terytorjalnego położyła mu kres. Wchodzimy w nowy ustrój, do którego wstępem i stadjum przejściowem jest obecny zarząd komisaryczny.

W stosunku do ustroju, obowiązującego w naszej dzielnicy, ustawa marcowa jest nastawiona zdecydowanie reakcyjnie. Usuwa stanowczo podstawy i grunt, na których wyrastały znane nam tak dokładnie dolegliwości funkcjonowania samorządu. Ale obok tego — wprowadza instytucje o trwałej i nieprzemijającej wartości pozytywnej. Jakkolwiek ustawa w tytule głosi, że do ustroju samorządu wnosi zmianę częściową, to jednak w stosunku do ustroju, obowiązującego dotychczas w naszej dzielnicy, wprowadza zmiany kapitalne. Te zmiany, o walorach permanentnych chcemy tu omówić.

Zasadniczą przewodnią tendencją ustawy jest wprowadzenie samorządu na tory realnej pracy gospodarczej. Ustawa usiłuje usunąć wszystko, co na tej drodze stwarza przeszkody. Natomiast wysuwa i otwiera drogę dla tego, co do realizacji zamierzonego celu prowadzi. Wysuwa więc na pierwsze miejsce sponiewieraną i wzgardzoną w dotychczasowym ustroju wartość jednostki — czynnego gospodarczo człowieka. Schodzi więc z drogi działanie anonimowych programów politycznych, których symbolem dla nas wyborców był numer. Abstrakcyjna cyfra stanowić miała o kierunku i systemie rządów nad miastem. Potrzeba przecież dość skomplikowanego procesu myślowego, aby od cyfry — numeru listy wyborczej dojść do tego, w jaki sposób mają być rozwiązane najważniejsze zagadnienia skomplikowanego życia wielkomiejskiego, w jaki sposób mają być zaspokojone najważniejsze potrzeby publiczne wielkomiejskiego środowiska. Takie-

---

ALEKSY RZEWSKI

Działalność konspiracyjna Marsz. Józefa Piłsudskiego w Łodzi.

Łódź stanowiła okres przełomowy w działalności konspiracyjnej Józefa Piłsudskiego. Aresztowanie jego w Łodzi w roku 1910 pociągnęło za sobą cały szereg konsekwencyj natury osobistej, co w ostateczności skierować musiało dalszą działalność Józefa Piłsudskiego na inne tory. Inaczej może ukształtowałaby się Jego dalsza praca, gdyby tego aresztowania w Łodzi nie było...

Każdy, kto wstępował w okresie popowstaniowym do organizacji rewolucyjnej, zdawał sobie sprawę, że w układzie stosunków społecznych, w materjale ludzkim (tym usposobionym wrogo wobec moskali) zaszła radykalna zmiana.

W powstaniu zatem 1863 wytępiono czynny materjał ludzki, energiczny, nieprzejednany wobec zaborców, a zostali się w kraju ludzie słabi, mniej odporni, którzy po straszliwym upuście krwi narodowej w powstaniu styczniowem starali się przystosować do warunków i nie drażnić ostrzejszemi wystąpieniami moskali. To była jedna z najważniejszych przyczyn ideologji ugody.

Jedynym elementem, który nie miał nic do stracenia, a wiele do zdobycia — był proletarjat polski. Był to element uciskany ekonomicznie, politycznie i narodowościowo. Czynnik ciągłego fermentu. Nastroje rewolucyjne (nieraz żywiołowe i samorzutne, jak powszechny strajk majowy w r. 1891) potęgowały nędzne warunki ekonomiczne i brak tych wszystkich urządzeń socjalnych, z których w tym czasie korzystał robotnik zachodnio-europejski. Na tle takich stosunków organizacja robotnicza wraz z żądaniami ekonomicznemi wysuwała hasło Niepodległości Polski. Socjalizm przez zespolenie pierwiastków narodowych i społecznych rozszerzył ideologję, sięgającą wgłąb duszy nietylko jednej klasy, a całego Narodu. Robotnik rozumiał, że bez obalenia caratu nie może się zorganizować, polepszyć sobie warunków ekonomicznych, ani zdobyć choćby minimalnych reform społecznych. Na straży „status quo" w sprawach robotniczych stał żandarm i ochrona carska. Rząd carski wychodził wtedy z założenia, że poprawa bytu kulturalniejszego robotnika łódzkiego odbije się echem w przemyśle włókienniczym rosyjskim, zmniejszy jego zdolność konkurencyjną z przemysłem łódzkim i w rezultacie wyjdzie na korzyść szykanowanej Kongresówki. Na tle takich stosunków społeczno-ekonomicznych rozpoczął swoją wiekopomną pracę na gruncie łódzkim Józef Piłsudski. „Romantyk co do planów, pozytywista co do środków."

Drukarnia i mieszkanie prywatne Józefa Piłsudskiego mieściło się przy ul. Wschodniej Nr. 19 m. 4. Ulica ta była i jest typową siedzibą kupiectwa i mieszczaństwa żydowskiego, które w tej dzielnicy liczy 75 proc. ludności.

Tak, jak w dzielnicy staromiejskiej, ciągną się tutaj bez przerwy sklepy i składy towarowe. Wrzawa tak charakterystyczna dla środowisk kupieckich nie ustaje do późnego wieczora. Na ulicy, w bramach domów, załatwia się rozliczne tranzakcje handlowe nieraz przy akompanjamencie krzyków i wrzasku. Było to istotnie idealne miejsce dla działalności konspiracyjnej. Dom Nr. 19 m. 4 przy ul. Wschodniej, od czasu jak poleciłem wmurować tam tablicę pamiątkową, jako prezydent m. Łodzi, jest szacowany przez właściciela o 300 proc. drożej. Mieszkanie, które zajmował Józef Piłsudski, ulegało już kilkakrotnym przeróbkom i zmianom. Ulica Wschodnia została przez pierwszą Radę Miejską, powołaną do życia z powszechnych wyborów w roku 1921, przemianowana na ulicę Józefa Piłsudskiego.

— — — — — — — — — — — — — —

A teraz kilka słów jeszcze o drukarence, dyplomie honorowego honorowego obywatela miasta i dokumencie ochrany, stwierdzającym fakt aresztowania Józefa Piłsudskiego w Łodzi

Drukarnia „Robotnika" mieściła się początkowo w Lipnikach, a potem w Wilnie; w roku 1896 przeniesiono drukarnię

go procesu myślowego nie można przecież oczekiwać od szerokich rzesz głosujących. Cyfra zatem pozostaje abstrakcją, związaną w najlepszym wypadku z jakimś fragmentem, najczęściej usłyszanym na agitacyjnym wiecu przedwyborczym. Na wszelkie potrzeby i dolegliwości wszechmocnem panaceum ma być program — numer, program — cyfra, do którego odsyła się rzesze. A figurujące na liście, pod jego cyfrą, osobistości — są tylko figurantami, mającymi realizować kolejny numer programu. Pozbawieni oblicza figuranci, na konwentyklach partyjnych uszeregowani, muszą być wybierani przez wyborców — bez względu na ich wartość osobistą, na ich dzielność i rozum, na ich znajomość potrzeb lokalnych. Stąd wypływało, że mogą to być ludzie zupełnie obcy środowisku, ignoranci w stosunku do zagadnień miejscowych, zupełnie nie znający miejscowego społeczeństwa i jego potrzeb. Wszak mieli realizować tylko abstrakcyjny program — numer.

Nie związani niczem ze społeczeństwem ani z terenem działania, wolni też byli od wszelkiej odpowiedzialności za sprawowane rządy. Pokrywała ich anonimowa kolegjalna decyzja we wszystkich organach samorządu. Ginęło w niej oblicze działającego, jego inicjatywa, jego czyn. System ten był konsekwentny. Anonimowość kolegjalnej decyzji snuła się poprzez wszystkie działania samorządu. Niewzruszalna. Anonimowy-wybór radców miejskich według numerów list wyborczych. Kolegjalny wybór prezydjum Magistratu, ludzi obcych, nieznanych — anonimów bez oblicza. Wreszcie kolegjalne anonimowe decyzje magistratu we wszelkich sprawach, nawet takich, które najbardziej indywidualnej odpowiedzialności wymagają. Zgubiła się w tem wszystkiem jednostka, działający, czynny człowiek i jego wartość. Jakiż to wdzięczny stwarzało teren dla zatrzymywania się w przelocie, w tranzycie dla wędrujących czy błąkających się indywiduów, szukających byle oparcia, a robiących niesłychane karjery. Dla ptaków wędrownych na ciągu.

Ale nie tylko nie trzeba było znać terenu działania. Można było też nie umieć nic robić. System dawny nie wymagał ani znajomości samorządu, ani wiedzy fachowej, ani nawet wykształcenia ogólnego. Tego wszystkiego można się było nauczyć podczas sprawowania rządów. Oczywiście kosztem obywateli, kosztem miasta i jego interesów. Ale gdy już członkowie zarządu miasta zdobyli pewne spoufalenie się do zarządzanych spraw, bo o wiedzy fachowej i doświadczeniu mówić nie można, kończyła się kadencja. Trzyletni okres rządów, wydedukowany przez oportunizm naszych sejmów z zakredytowanego przez Naczelnika Państwa prowizorjum samorządowego, oczywiście nie pozwalał na rozwinięcie i skuteczne przeprowadzenie planów gospodarki municypalnej. Ale te same powody usuwały w konsekwencji odpowiedzialność za tę gospodarkę.

Że system ten stał w rażącej sprzeczności z konkretnemi, realnemi zadaniami, jakie stoją przed zarządem miejskim, nie trzeba dowodzić. Zwłaszcza w naszem mieście, tak straszliwie zaniedbanem, tak ubogiem w urządzenia dobra publicznego i użyteczności publicznej, w mieście wielkiem, o niesłychanie skomplikowanych stosunkach gospodarczych, społecznych, kulturalnych, narodowościowych — system miniony wykazał bolesną niezaradność.

Zamykamy za nim drzwi.

Idziemy w nowy ustrój.

Szukamy ludzi — nie anonimów. Ustawodawca w motywach do projektu nowego prawa mówi, iż pragnie, aby samorząd przestał być ekspozyturą grup i interesów politycznych. Chce, aby samorząd poświęcił się pracy gospodarczej. Zatem na listach wyborczych umieszczać będziemy ludzi, którzy w takiej pracy poznać się dali. Musimy być ostrożni, ponieważ wyborca z tej listy może sobie wybrać te właśnie znane mu jednostki, a omijać inne, mniej wartościowe. Może się zgodzić na całą dobraną listę, ale skrępowany nią nie jest, gdyż swoimi głosami, których ma tyle, ile jest radnych do wybrania w jego okręgu, może swobodnie dysponować. Może nawet wszystkie przysługujące mu głosy oddać na jednego kandydata. Ten system przeto daje obywatelowi pole do myślenia, zastanawiania się, odwołuje się do jego rozsądku i decyzji. Nietylko wybiera w listach wyborczych, ale i w osobach, na listach wymienionych.

Następuje tutaj zbliżenie wyborcy do kandydata na radcę miejskiego, przyszłego ojca miasta. Usuwa się anonimowy program, numer, a występuje bezpośredni stosunek człowieka do człowieka. Jego wartość, rozum, statek, jego prze-

---

do Łodzi, gdzie dzięki prostemu przypadkowi wykryła ją w roku 1900 żandarmerja rosyjska.

Maszyna stała zupełnie odkryta na swej zwykłej podstawie z pierwszą wydrukowaną stroną 36 numeru „Robotnika". O tym fakcie w zapiskach żandarmerji łódzkiej znajdujemy następującą wzmiankę:

„W naczalje 1900-sotowa goda — błagodaria zamieczatielno energiczeskoj, umiełoj diejatelnosti gubernskago żandarmskago naczalnika połkownika Ł. K. Uthofa i podwiedomstwiennych jemu czanów, a także dołznomu sodjestwju im pri rozyskach so storony czinow policji — iz riadow socjalno-rewolucjonnoj partji wyrwano nieskolko jarych agitatorow, diejstwowawszych w gubernji, a kromie togo obnarużen i zachwaczen w gorodie Łodzi w domie Nr. 19 kw. 4 po Wschodniej ulice u prożiwajuszczago w niej pod familjej Dombrowskago niekojego Piłsudskago, tipografskij stanok z naczatym na niem Nr. 36 socjalisticzeskago żurnała „Robotnik", a pri etom i mnogo broszjur rewolucjonnago charaktera".

Drukarenka Józefa Piłsudskiego posiada oryginalne dzieje, posiada swoją duszę, swoje romantyczne przeżycia, dnie zwycięstwa i klęski. Jest ona jednym z fragmentów poematu okresu popowstaniowego a legenda jej przeżyć i przygód stała się osnową epoki i czynów i walki.

Ta mała skromna drukarenka posiadała swoje porywy „górne i chmurne", swoją utajoną dynamikę siły, która śmiało mogła się zmierzyć z pułkiem wrażych żołnierzy. Od roku 1900 do 1915 spoczywała drukarenka w bezczynności w ochranie łódzkiej (róg Pańskiej i Konstantynowskiej). Zdarzyło się, że podczas okupacji niemieckiej w Łodzi znaleźli się w Łodzi dwaj byli agenci ochrany. Zwrócili się wtedy do mnie z prośbą o nabycie tez drukarni. Zwrócili się wtedy do śmierć ze strony Niemców, że nie są nigdzie meldowani, a stąd nie mogą otrzymywać przydziału kartek żywnościowych. Za pieniądze, dostarczone mi przez ob. Langnera, kierownika łódzkiego C. K. N-u oraz Kół Związku Patrjotów, nabyłem dla tych organizacyi drukarnię. W roku 1916 nabyłem od ob. Langnera dla P. P. S. wyżej wymienioną drukarnię. Umieszczono ją w portjerni ob. Purtala w pałacyku jednego z przemysłowców łódzkich przy ul. Aleje Kościuszki (który to przebywał w tym czasie w Rosji).

Drukarenka-bostonka przemówiła już bojowo do nowych najeźdźców pruskich dawnym językiem buntu i walki.

W roku 1917 ob. ob. Jan i Antoni Purtal urządzili nową obszerną drukarnię konspiracyjną przy ulicy Pańskiej Nr. 77. Dla zamaskowania lokalu założono warsztat stolarski, który nibyto prowadził ob. Jan Purtal.

Do tego lokalu przeniesiono również drukarenkę-bostonkę. W r. 1918 pałkarz, niemiecki policjant usłyszał w nocy podczas patrolowania ulicy podejrzany szmer, dolatujący z drukarni. Zadzwonił do dozorcy i kazał się prowadzić do podejrzanej piwnicy. Przywitały ich strzały i dwaj pachołkowie pruscy padli trupem. Sprawcy zbiegli. Któż może zaprzeczyć, że „bostonka" nie posiada pięknej, bojowej, dzielnej i dumnej duszy?

Dnia 23. X. 1920 r. jako prezydent m. Łodzi wręczałem w Belwederze wespół z prezydjum Rady Miejskiej dyplom obywatelstwa honorowego Naczelnikowi Państwa Józefowi Piłsudskiemu. Jednym z motywów nadania był fakt pracy konspiracyjnej Józefa Piłsudskiego w naszem mieście. Na pięknym kartonie, przedstawiającym miasto kominów, magistrat z przed stu laty i „bostonkę" — drukarenkę z 1900 roku, brzmi następujący napis:

„W czasie, kiedy Naród Polski skuty w kajdany niewoli był obdzierany z wszelkich mu praw należnych, pracował w mieście naszem Człowiek, co poprzysiągł kajdany te zerwać, budził On sumienie Narodu, wzniecając bunt przeciw najeźdźcy, aż schwytany przez sługi carskie w domu przy ul. Wschodniej pod Nr. 19 został oderwany od swej umiłowanej pracy. Miasto nasze dumne, że było polem ofiarnej walki Józefa Piłsudskiego, wyraża wielkiemu Bojownikowi o Wolność przez usta swych przedstawicieli Rady Miejskiej i Magistratu hołd, ofiarując Mu obywatelstwo honorowe".

szłość, jego czyny będą tu ważyły. Jest to pierwszy i wielki krok do restauracji sponiewieranego, wzgardzonego człowieka i jego wartości.

Ustawodawca jednak zdaje sobie sprawę, że do takiego świadomego oświadczenia woli w okresie wyborczym, w którym kierować się trzeba dojrzałym namysłem, nie będzie zdolny każdy młodzieniec, wstępujący w życie społeczne. Dojrzałość przychodzi z wiekiem, a nie zastąpi go nawet wykształcenie. Zarówno wyborca, jak i wybierany muszą być ludźmi, jeżeli nie dojrzałymi, to dojrzalszymi, niż ci, którym przysługuje prawo wyborcze w starym systemie. Przesuwa zatem granicę wieku dla czynnego prawa wyborczego do lat 24, a dla biernego, to znaczy dla kandydowania na radnego, do lat 30.

Dalszy krok na drodze do restauracji jednostki robi rada miejska. Wybiera ona przedewszystkiem prezydjum miasta. Ono tylko jest czynne stale, jako organ wykonawczy samorządu. Od tych czterech w naszem mieście ludzi ustawa wymaga zarówno wykształcenia ogólnego, jak i wiedzy fachowej. Gdyby rada wybrała kandydatów, takim przepisowo minimalnym warunkom nie odpowiadających, władza nadzorcza ich nie zatwierdzi, a zażąda wyboru innych. Może udzielić dyspensy, albo zarządzić złożenie egzaminu. Muszą zatem to być ludzie i wykształceni i uzdolnieni fachowo do sprawowania rządów. Przypuszczać należy, że rozumna rada nieodpowiednich kandydatów nie wybierze, że w poczuciu swojej przed społeczeństwem odpowiedzialności powoła ludzi zdolnych do podołania zadaniom municypalnym w naszem mieście. Hamujące działanie władzy nadzorczej okaże się w tym wypadku zbędnem. Ale gdyby znów prądy polityczne opanowały kiedyś radę i ta zechciała znów powołać do rządów anonimów, działanie władzy okaże się niezbędnem.

Fachowe prezydjum miasta mamy zatem zapewnione.

Rada wybierze również ośmiu ławników. Wybór ich nastąpi w głosowaniu proporcjonalnem. Listy zatem zgłoszą grupy radzieckie. Mogą to być również grupy polityczne, jeżeli tego uniknąć się nie da. Ale ławnicy stałych rządów nie sprawują i w zarządzie miasta nie pracują. Ich udział ogranicza się do udziału w zebraniach kolegjum, zwanem magistratem. Ale materje, podlegające uchwałom magistratu są ściśle wyliczone, a sprawy pozostałe już do niego nie należą: w tych sprawach decyduje jednoosobowo prezydent.

Jest to znów dalszy krok na drodze odrodzenia jednostki i szacunek dla jej pracy i zdolności. Całokształt rządów należy do prezydenta. On rządzi jednoosobowo i za wszystko jest odpowiedzialny. On jest zwierzchnikiem służbowym nietylko urzędników, ale i swoich pomocników — wiceprezydentów. On za ich działalność odpowiada. Nadto odpowiada również za działalność ławników. Może odmówić prawa wkraczania w dziedzinę spraw, któremi zarządza jednoosobowo, ale i sam tych spraw pod uchwały magistratu wnosić nie może, by nie zasłaniać się później kolegjalną decyzją. Conajwyżej może zasięgać opinji magistratu w tych sprawach, w których decyduje jednoosobowo, ale opinje te nie wiążą go.

Mając tak wielki zakres odpowiedzialności, musi prezydent posiadać możność hamowania decyzji magistratu, a nawet i rady, gdyby zapadły w ten sposób, że odpowiadać za nie mógłby. Ma w tym wypadku prawo, a w niektórych innych, nawet obowiązek powstrzymania uchwał i oddania władzy nadzorczej do rozstrzygnięcia. Władza ta rozważy motywy zarówno jednej, jak i drugiej będących w sporze stron i wyda decyzję, która ma wówczas moc obowiązującą.

Znika zatem anonimowość decyzji, znika brak odpowiedzialności. Powstaje z martwych, staje przed władzą i obywatelami, ześrodkowana w osobie zwierzchnika gminy—prezydenta. On ponosi za losy gminy odpowiedzialność, za całokształt rządów. Tem jaskrawiej teraz się uwydatnia, jak ostrożny, jak wszechstronnie obmyślony musi być jego wybór.

Będzie przytem rządził lat dziesięć. Conajmniej dwukrotnie za jego rządów wybrana będzie rada miejska, której kadencja, zarówno jak i ławników, trwa normalnie lat pięć. Musi być przeto wyposażony w środki prawne, któreby mu pozwalały opanować sytuację, gdyby nowa rada miejska jego plan gospodarczy zechciała mu wywrócić. Za skuteczne i realne wykonanie swego planu prezydent jest odpowiedzialny. Przerwanie i założenie nowego planu naraża przecież gminę na straty, czego my w naszem mieście mamy dotkliwe dowody. Prezydent wobec tego jest jednocześnie przewodniczącym rady miasta, co mu daje możność panowania nad materją jej obrad i uchwał. Gdyby mu czasu na to brakowało, może się wyręczyć swoim zastępcą, który, jako podwładny, musi pójść po linji wskazań prezydenta.

Również jednoosobowo, z większym jeszcze zakresem samodzielności, prezydent zarządza sprawami poruczonego zakresu działania, zakresu administracji rządowej. Doprowadzi to do przekazywania samorządowi coraz to liczniejszych spraw administracji rządowej, co w konsekwencji sprowadzi unifikację władzy na terenie gminy i usunie uciążliwą i kosztowną dwutorowość władzy publicznej.

Wreszcie prezydent jest jedynym reprezentantem gminy, nie zaś rada lub jakikolwiek jej organ. Gdyby nawet rada postanowiła w specjalnym statucie, która ustawa dla Łodzi przewiduje, wybrać sobie prezesa, ten reprezentacji gminy sprawować nie będzie.

Zatem suma władzy i odpowiedzialności oraz suma reprezentacji koncentruje się w osobie prezydenta miasta. Idzie zatem okres silnej władzy w samorządzie, władzy pełnej i odpowiedzialnej. Predestynowane są do tego tylko dzielne, rozumne, wykształcone i fachowo uzdolnione, a silne z charakteru jednostki. Przy takiej władzy pole dla gospodarczej działalności samorządu jest otwarte.

INŻ. N. KRÓL.

Przed zmianą konstytucji.

Niejeden, przeczytawszy powyższy tytuł, zada sobie pytanie, skąd tu w piśmie gospodarczym, czysto polityczny temat?

Otóż w tem cała kwestja, że w naszych czasach tak się zagadnienia gospodarcze nierozerwalnie pogmatwały z politycznemi, że trudno tu jakąkolwiek linję demarkacyjną przeprowadzić. Specjalnie, jeśli poczynają wchodzić w grę sprawy ustrojowe państwa, to doprawdy niesposób odpowiedzieć czy jest to zagadnienie bardziej gospodarcze czy też polityczne. Dawniej zmiana ustroju, niezależnie od tego czy się odbywała drogą rewolucyjną czy też najzupełniej legalną, była motywowana przeważnie, a czasem i wyłącznie, względami politycznemi, humanitarnemi a nieraz nawet i personalnemi. W każdym razie przy takich okazjach zwykle unikano podkreślenia momentów gospodarczych jako przyziemnych i nie licujących z patosem rewolucyjnym, niezbędnym przy tak głębokim przewrocie, jakim jest przecież zawsze zmiana ustroju państwowego. Będąc nawet bardzo dalekim od marksistowskiego skrajnego materjalizmu dziejowego trzeba jednakże stwierdzić, że takie wstydliwe ukrywanie, albo nawet negowanie, wpływu spraw gospodarczych na formy konstytucyjne, było nawet dawniej nieracjonalne, a obecnie jest wogóle nie do pomyślenia. Oczywista, że nie możemy się również zgodzić z doktryną, wszechwładną obecnie w Rosji, która wogóle wyklucza inne momenty poza czysto materjalnemi i odrzuca, tak ważne podług nas, przejawy jak naprzykład patrjotyzm, przywiązanie do religji, poczucie sprawiedliwości i inne uczucia choć nie ważkie, ale przezto wcale nie mniej ważne, jako impulsy działania dla całych nawet narodów. Taki znów pogląd zbyt już sobie upraszcza psychikę ludzką, sprowadzając ją do roli odbiornika, automatycznie reagującego na potrzeby ciała. Nawet jeśli rzecz będziemy traktować z punktu widzenia jednostki to też metodą tą nie wyjaśnimy wielu jej działań, a cóż dopiero, gdy trzeba sobie wytłomaczyć poczynania skupień ludzkich, podlegających przecież prawom jeszcze bardziej skomplikowanym i różnorodnym.

Nie wpadając więc ani w jedną ostateczność ani w dru-

gą, musimy stwierdzić, że kwestjom zarówno gospodarczym jak i tym innym należy się równorzędne miejsce wśród momentów, które winny zaważyć, i rzeczywiście też zaważają na formach ustrojowych państw.

Oczywista przytym, że stosunkowy wpływ tych poszczególnych czynników zmienia się w miarę ewolucji zadań stojących przed państwem.

Nie zapominajmy bowiem, że o ile kiedyś, państwo miało za zadanie prawie wyłącznie obronę przed obcymi najeźdźcami, to obecnie coraz bardziej jest zmuszone raczej odgrywać rolę koordynatora, umożliwiającego współpracę poszczególnych grup społecznych, dla dobra całości. W tych warunkach zrozumiałym jest, że względy gospodarcze przy konstytuowaniu się państwa muszą obecnie być brane pod uwagę w znacznie większym stopniu, aniżeli dawniej. Współczesne państwo musi w sobie jednoczyć zdolność do obrony orężnej ze zdolnościami sprawiedliwego sędziego i roztropnego a energicznego właściciela przedsiębiorstwa zarobkowego. Musi ono być poniekąd podobne do jakiejś współczesnej chemicznej fabryki, która podczas pokoju jest sobie zwykłym warsztatem pracy i zarobkującem przedsiębiorstwem, ale wrazie potrzeby może stać się w 24 godziny groźną wytwórnią sprzętu bojowego, podlegającą najsurowszej dyscyplinie wewnętrznej.

Twórcy naszej marcowej konstytucji, zanadto byli zajęci sprawami personalnemi i zarezerwowaniem dla siebie jaknajwiększych wpływów na przyszłość, żeby zadać sobie pytanie: czy mechaniczne naśladownictwo zagranicznych wzorów i to nieco już przestarzałych, nada się dla państwa mającego tak wyjątkowe i specyficzne zadania przed sobą jak Polska. W rezultacie powstał twór w jednym miejscu zbyt ciasny, w drugim — zbyt obszerny, a w każdym razie zupełnie nie przykrojony na miarę Polski i to Polski nowoczesnej, a nie tej z fantazji paryskiego Komitetu Narodowego.

W 1926-ym roku trochę te defekty poprawiono, ale łatanina jak to łatanina: na długo nie może starczyć.

I oto nadszedł moment, gdy szybkiemi krokami poczyna się zbliżać chwila ostatecznego ukształtowania się form bytu państwowego: chwila uchwalenia nowej konstytucji.

Niejeden zadawał sobie pytanie: cui bono, sfery rządzące od 26-go roku tolerowały istnienie tak niezgodnych z ich duchem i poglądami form państwowych? Przecież, każdy zdaje sobie sprawę, że zmiana tego stanu rzeczy leżała zupełnie w sferze ich możliwości, i nie mieli potrzeby czekać na tę chwilę, aż długie 8 lat.

I tu właśnie uwypuklają się zasadnicze cechy obecnych kierowników nawy państwowej: niechęć do wszelkiego doktrynerstwa, równowaga myślowa i świadomość, że pewne formy winny być wprowadzane w życie dopiero wtedy, gdy samo społeczeństwo dotkliwie odczuje na własnej skórze ich potrzebę. Czyn zbrojny Marszałka, mógł być przez Niego uskuteczniony z równym powodzeniem znacznie wcześniej niż w roku 26-ym, a mógł on nawet wogóle nie dopuścić do uchwalenia konstytucji marcowej, tak sprzecznej z Jego poglądami. A mimo to, przedtem pozwolił On społeczeństwu z całą świadomością, dopić do dna kielich goryczy sejmowładztwa, i wtedy dopiero, gdy ono samo miało tego dosyć, ukrócił cugle samowoli panów posłów.

Tak samo i teraz: dopiero po paru latach dyscyplinowania społeczeństwa, przyzwyczajania do szacunku dla własnego państwa i Jego organów, uznano za właściwe przystąpić do ujęcia nowej formy w ramy ustawodawcze. Przyczem, zdaje się, nowa ta konstytucja nie będzie żadnym sztucznym tworem, a poprostu skodyfikowanem doświadczeniem z szeregu lat rządzenia Państwem Polskim.

Rzadki to zaiste wypadek, że forma konstytucyjna wypłynie z prawdziwego doświadczenia, a nie będzie wysiłkiem naginania życia państwowego do jakiejś mniej lub więcej udanej doktryny.

Nie będę tu zajmował się rozpatrywaniem samego projektu jaki ostatnio został opracowany przez P. vice-marszałka Cara. Przedewszystkiem opublikowany został dopiero tylko szkic projektu, więc na to jeszcze za wcześnie, a po drugie nie to jest zadaniem niniejszego artykułu.

Nam natomiast wystarczy już to, że według owego projektu, władze państwowe byłyby uniezależnione od wpływów pobocznych i przeto będą miały możność postępowania w myśl prawdziwych realnych potrzeb całokształtu gospodarki narodowej, a nie będą zmuszone, jak dawniej się działo, do poddawania się demagogicznym żądaniom nieodpowiedzialnych czynników. Bowiem wszystkie nieszczęścia jakie spadły na własność nieruchomą, mają swe źródło w słabości dawnych władz państwowych i komunalnych wobec nieprzemyślanych i samolubnych żądań ulicy. Z chwilą, gdy decydować będzie racja gospodarcza, niema obawy, żeby nasze słuszne potrzeby mogły zostać zignorowane.

A że nowa konstytucja włoży na nas również i obowiązki, to nas nie przestrasza: ciężka szkoła dotychczasowego bytu nauczyła nas poświęcać niejedno i dlatego wszelkim ciężarom, sprawiedliwie rozłożonym na wszystkie warstwy, z łatwością chyba sprostamy.

Stara konstytucja wiele obiecywała i nic nie dała, czekamy więc z ufnością na nową, która będzie może bardziej wymagająca względem obywateli, ale zato chyba też da realniejsze gwarancje równomiernego, swobodnego rozwoju gospodarczego dla wszystkich warstw, a więc i dla własności nieruchomej.

W obronie podstaw.

Podwaliną współczesnej cywilizacji jest bezsprzecznie zasada prawa własności. Na tej zasadzie wyrosły niewątpliwie wszystkie współczesne wartości: rozwój miast, zasięg działania dóbr kulturalnych na szerokie masy, rozkwit oświaty, udoskonalenie form handlu wewnętrznego i zagranicznego, monumentalne urządzenia i instytucje użyteczności publicznej. Wreszcie, w związku z tą płodną w następstwa i dobroczynną w znaczeniu rozwojowem zasada, dzięki tym nowoczesnym narzędziom postępu, jakiemi są: oszczędność i kredyt, — ugruntowały się źródła wytwórczości, udoskonaliły się środki i sposoby produkcji, dokonał się tak ważny w życiu zbiorowem podział pracy, — spotęgowały się i uwielokrotniły węzły, łączące warstwy społeczne i całe narody, i to z wyraźnem nachyleniem ku solidaryzmowi, stale zastępującemu w coraz to nowych dziedzinach dawne tendencje współzawodnictwa lub egoistycznej izolacji.

Niestety, — po krótkotrwałej epoce wyraźnego zarysowywania się tych dodatnich przejawów życia, w której każdy członek społeczeństwa czuł się zarazem twórcą i współtwórcą dóbr kulturalnych, nastąpił okres powojennego zamętu, który niemal całkowicie zmiótł z powierzchni ziemi stabilizujący się już ustrój solidarystyczny. Do głosu przyszły warstwy o wybitnem obliczu konsumentów wytwarzanych dóbr kulturalnych, i, — wierzyć należy, przejściowo nadały ton prawodawstwu, które wstąpiwszy na śliską drogę kompromisów pomiędzy rozbieżnościami istniejących urządzeń z jednej, — a żądań, wysuwanych przez tak zwane warstwy upośledzone, — z drugiej strony wprowadziło niepostrzeżenie dotkliwy zamęt do norm życia zbiorowego, zatracając stopniowo jednolitą linję prawną, zniekształcając kodeks zbiorem nieskończonej ilości norm wyjątkowych, które zresztą nie uszczęśliwiły upośledzonych, natomiast upośledziły sferę posiadającą, — ten rdzeń i mocne oparcie dla każdego praworządnego ustroju, niosącego do życia pierwiastki twórcze.

Gdyby ktoś pokusił się o dokonanie analizy przekroju współczesnych stosunków życia zbiorowego, to niewątpliwie ustaliłby, że zasadniczą cechą tych stosunków jest atakowanie na całym froncie zasady prawa własności. Ataki te doniedawna cieszyły się pewnem poparciem i udawały się dzięki temu, że przez pewien czas utożsamiano je z tendencją interwencjonizmu państwowego, silnie występującego w programie rządu. Obecnie ostry stan tej przewlekłej choroby złagodził się znacznie, gdyż czynniki państwowe wczas się

spostrzegły, że podkopywanie zasady prawa własności jest właściwie podkopywaniem zasady prawa wogóle, a jako takie jest tendencją przeciwpaństwową, nic wspólnego nie mającą z zamierzeniami rządu.

To, co obecnie obserwujemy w dziedzinie zamierzeń ustrojowych, które mają na celu przepracowanie w pożądanym kierunku struktury społecznej, — każe się spodziewać, że zasada własności prywatnej, jako jedynej podstawy stałości stosunków społecznych, będzie nietylko w całej rozciągłości przywrócona, ale dopilnowana będzie w normach prawnych nieskazitelność tej zasady w życiu zbiorowem.

Państwo we własnym interesie, — że weźmiemy choćby tylko pielęgnowanie źródeł dochodów państwowych, — niewątpliwie zatroszczy się o to, by własność prywatna nie była nagabywana i podważana przez kogokolwiek i na rzecz jakichkolwiek egoistycznych interesów poszczególnych grup społecznych, tembardziej, że tendencje te zazwyczaj kończą się smutnie, mianowicie, konsumowaniem gotowych, wytworzonych już dóbr, póki zapas starczy. Rosja Sowjecka jest pod tym względem typowym i dostatecznie odstraszającym przykładem.

Norbert Zastański.

Kilka uwag o „odstępnem".

Na marginesie ustawy o ochronie lokatorów.

Pojęcie „odstępnego" zjawiło się w okresie głodu mieszkaniowego, bezpośrednio po wojnie, wyklęte następnie zostało przez ustawę o ochronie lokatorów i do dziś pokutuje na świecie, budząc coraz większe wątpliwości i spory prawnicze, stając się, w miarę zmieniających się stosunków gospodarczych, pojęciem coraz bardziej abstrakcyjnem, oderwanem od życia i nadużywanem przez lokatorów celem przewlekania w nieskończoność sporów i sanowania swej „niewypłacalności".

Art. 10 ust. o ochronie lokatorów głosi, iż zabronione i nieważne są umowy, w których najmujący za to, iż jego poprzednik opuści przedmiot najmu, lub wogóle bez równowartościowego świadczenia wzajemnego poprzednikowi lub innej osobie coś przyrzeka lub uiszcza, dalej umowy, że za pośrednictwo przy najmie ma się mieścić wynagrodzenie, przekraczające miary w takim obrocie przyjęte. Do tej samej kategorji umów zabronionych, tenże art. 10 zalicza umowy, w których wynajmujący lub poprzedni lokator wynajem albo ustąpienie praw z wynajmu czynią zawisłemi od zakupienia przez nowego lokatora urządzenia domowego lub wogóle wymawiają dla siebie lub dla kogoś innego świadczenia, nie pozostające z umową wynajmu w bezpośrednim związku.

Jest rzeczą charakterystyczną, że skoro **niewykonane umowy** o odstępne pozbawione są skutków prawnych z mocy prawa, o tyle jednak **wykonane umowy,** mogą być unieważnione na skutek skargi sądowej osoby zainteresowanej, wniesionej przed upływem sześciu miesięcy, a zatem po upływie tego okresu umowy o odstępne, jakkolwiek należące do rzędu umów nieważnych i zabronionych — zachowują pełną moc, i to co uiszczone zostało nie może być napowrót dochodzone. Nie jest to zatem nieważność bezwzględna, jak to ma miejsce przy naruszaniu formy umów uroczystych, lecz jedynie nieważność względna, wynikająca ze specyficznej konjunktury mieszkaniowej.

Dziś, cytowany wyżej art. 10 ust. o ochr. lokatorów, jest już poniekąd archaiczny. Sytuacja na rynku mieszkaniowym na tyle się zmieniła, iż niezadługo będzie mowa nie o „odstępnem" lecz o „wstępnem" dla zachęcenia lokatorów do objęcia próżnych lokali. Wprowadzenie jednak ustawy o „ochronie właścicieli" nie zagraża lokatorom.

W czasie powstania ustawy o ochronie lokatorów nie istniało pojęcie zaległego komornego. Nawet ustawodawcom naszym przez myśl nie przeszło, iż może zaistnieć taka sytuacja, by komorne wówczas tak znikome mogło być nie być płacone regularnie. Komorne stanowiło wówczas mikroskopijny ułamek „wartości" samego mieszkania, jako takiego, i nikt z najmniej nawet lojalnych lokatorów, nie naraziłby się **na utratę tego majątku** — **lokalu** dla drobnej zaległości w komornem.

Sytuacja zmieniła się radykalnie. Obecnie najzupełniej kalkuluje się niepłacenie komornego i spekulacja na przewlekły proces, by w ten sposób „zarobione" pieniądze mieć dla nowego gospodarza. Temat ten może posłużyć dla arcywesołej satyry. Przy pewnej dozie „sprytu lokatorskiego" **niepłacenie komornego** może być źródłem zapewnienia sobie dachu nad głową, a często i utrzymania rodziny. Wprowadza się taki dowcipniś do jedno- lub dwupokojowego mieszkania, po krótkim czasie zaopatruje się w kartę bezrobocia i zaprzestaje płacić komorne. Następuje zabawa sądowa, moratorjum zimowe, moratorjum wiosenne, letnie i jesienne. Proces trwa i trwa, zaległości rosną do zawrotnej sumy, aż znużony właściciel domu „dopłaca" dowcipnisiowi za grzeczne usunięcie się z lokalu, by po krótkim czasie wpaść w objęcia mniej lub więcej podobnego pasażera — i tak w nieskończoność. A jeśli przypadkiem zapragnie właściciel domu od nowego lokatora wziąć pewną rękojmię regularnego płacenia komornego? Co wówczas się dzieje? Miało to właśnie miejsce niedawno w Warszawie, gdzie przezorna właścicielka domu zapożyczyła od swego lokatora Zł. 2 000 z tem, że pożyczka ta stanie się wymagalną z chwilą opuszczenia najmu. Zdawałoby się, że niema niczego przeciwnego prawu ani dobrym obyczajom, by obowiązek płacenia komornego był nietylko obowiązkiem papierowym, lecz na skutek specjalnych rękojmi i gwarancji — stał się realną rzeczywistością. Innego jednak zdania był Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny w Warszawie — skoro właścicielka domu — zmuszona została sprawiedliwości szukać w Sądzie Najwyższym, który sprawą jej wkrótce się zajmie. Musimy w tem miejscu stwierdzić, iż pod. pojęcie **odstępnego** w żadnym wypadku nie mogą być podciągane wszelkiego rodzaju formy i gwarancje wypełniania przez lokatorów swoich obowiązków, a w pierwszym rzędzie punktualnego płacenia komornego. Ustawa o ochronie lokatorów nie może być używana, a raczej nadużywana do tego, by stała się tarczą ochronną lub pancerzem nielojalnej bezczynności w stosunkach najmu. Ustawa o ochronie lokatorów miała i ma na celu ochronę przed wyzyskiem, spowodowanym nadmiernym popytem na lokale.

Teraz rozstrzygnąć należy niemniej ważne zagadnienie, a mianowicie jak w świetle prawa wygląda przyjmowanie przez właścicieli domów zaległego komornego od nowo-wprowadzających się lokatorów, i czy tego rodzaju czyny kryją w sobie coś niedozwolonego i czy mogą być podciągnięte pod art. 10 ustawy o ochronie lokatorów?

Jak poprzednio zaznaczyłem pojęcie odstępnego powstało wówczas, gdy zalegania w komornem nie tylko, że nie było, lecz wogóle nikt nie przewidywał tego. — Ustawodawca wychodził z założenia, iż jedynym ekwiwalentem oddania przedmiotu w najem jest komorne i żadnych innych zysków ponad to komorne właściciel domu mieć nie powinien. Nie przewidywał również ustawodawca, by jakikolwiek lokal mógł być choć przez jeden dzień niezajęty, a zatem pokrycie komornego przez wypuszczającego w najem za cały czas nieprzerwany uchodziło za aksjomat, przez nikogo zresztą niekwestjonowany. Wówczas wszystko to co otrzymywał właściciel od lokatorów przy obejmowaniu lokalu i pod różnego rodzaju postacią, stanowiło **nadmierny zysk** ponad komorne i sprzeczne było z prawem.

Dziś jednak w zmienionej konstelacji gospodarczej sytuacja przedstawia się inaczej. Dziś wypuszczający w najem otrzymując pewną sumę tytułem odstępnego od lokatora, pokrywa nią sobie zaległe i nieściągalne komorne, przypadające z tegoż lokalu lub komorne za okres próżnostania. Tego rodzaju **odstępne,** co łatwo spostrzec, jest z natury swej zupełnie inne od odstępnego z okresu głodu mieszkaniowego. Nie stanowi ono nadmiernej korzyści **ponad przychody z komornego, lecz pokrywa jedynie niedobór z powodu zaległości w komornem z tego lokalu i to częstokroć w drobnej części.**

Skoro zgodne dziś z prawem i moralnością udzielenie przez wypuszczającego w najem pewnej kwoty za opuszczenie lokalu, co się nazywa „na wyprowadzkę" i co dokonywa się w obliczu sądów — to niema żadnej poszlaki, by odbywało się to wyłącznie na rachunek wypuszczających w najem i by nowy lokator nie mógł, kosztów tych ponosić całkowicie lub częściowo.

Dlatego też dochodzimy do wniosku, że w tych wszystkich wypadkach, gdy jednorazowa suma, zapłacona przez nowego lokatora pokrywa lub nie dosięga zaległego komornego, przypadającego od poprzedniego lokatora wraz z kosztami sądowemi, egzekucyjnemi i na wyprowadzkę, to suma ta, jako nie stanowiąca korzyści **ponad komorne** — nie jest odstępnem i nie podlega skutkom art. 10 ustawy o ochronie lokatorów. To samo dotyczy wypadków próżnostania. Właściciel nieruchomości ma prawo do osiągnięcia ze swego budynku lub jego części pewnego czynszu, określonego normami ustawy o ochronie lokatorów. Skoro zatem lokal przez pewien okres był próżny — to niema żadnych podstaw, by uniemożliwić gospodarzowi osiągnięcie tego komornego lub jego części od nowego lokatora. Byłoby to tem mniej racjonalne, a tem więcej krzywdzące, iż właściciele domów zmuszeni są opłacać podatek od nieruchomości i cały szereg innych danin od przychodu globalnego, bez uwzględnienia próżnostania.

Zanim jednak wyżej poruszone problemy staną się niewzruszoną prawdą, co wymaga odpowiedniej judykatury Sądu Najwyższego, lub jeszcze radykalniejszego środka, jakim jest nowelizacja ustawy, należy udzielić zainteresowanym czytelnikom praktycznej rady, a mianowicie, by przyjmując od nowych lokatorów pewne jednorazowe kwoty, wyłuszczać odrazu przyczynę tego świadczenia, t. j. wprost wskazywać, jaką, za jaki czas i za kogo uiszcza nowy lokator zaległość w komornem. Tego rodzaju postępowanie w żaden sposób wzruszone być nie może, albowiem na mocy art. 1236 Kod. Cyw. Nap. zobowiązanie wykonać może każda osoba mająca w tem interes, albo nawet interesu nie mająca, byleby ów trzeci działał w imieniu i dla zwolnienia dłużnika, albo też, jeżeli działa w imieniu własnem, byleby nie był podstawiony w prawa wierzyciela. Przyjęcie zatem od nowego lokatora zaległości przypadających od poprzedniego nie jest nielegalne.

Wreszcie nie należy zapominać o tem, iż zaległość w komornem, czy jest już zasądzona, czy też nie — stanowi wierzytelność i zgodnie z art. 1689 i in. K. C. N. ulegać może cesji — w danym wypadku na rzecz wprowadzającego się lokatora — za pewną cenę, którą będzie owa jednorazowa suma błędnie ochrzczona mianem „odstępnego".

B. Kobryner
adwokat, Warszawa.

Wszystkim prenumeratorom, czytelnikom, współpracownikom i przyjaciołom naszego pisma życzymy szczęśliwego Nowego Roku-

REDAKCJA.

Jak będziemy wynajmować lokale od 1 lipca 1934 r.

W październiku b. r. ogłoszony został nowy kodeks zobowiązań, który zawiera przepisy o najmie całych nieruchomości i poszczególnych pomieszczeń. Przepisy te obowiązywać będą od 1 lipca 1934 r. Zatem wszelkie umowy najmu zawarte po tym dniu podlegać będą nowym prawidłom. Zaś od 1 lipca 1935 r. t. zn. rok później, przepisy te będą obowiązywały i będą miały zastosowanie do wszelkich umów najmu już poprzednio zawartych, a zatem do lokatorów już obecnie zamieszkujących lokale.

Ze względu na ważne znaczenie tych przepisów dla bytu naszego, pragnę podać do wiadomości zasadnicze kwestje i zmiany, które w dziedzinie najmu pomieszczeń wprowadza nowy kodeks.

Na wstępie zaznaczyć muszę, że naogół nowe przepisy nie są korzystne dla właścicieli nieruchomości. Nowina jak na gwiazdkę niewesoła, ale lepiej zgóry wiedzieć, co nas czeka. Usankcjonowane zostały niektóre ograniczenia własności nieruchomej, wprowadzone przez ustawę o ochronie lokatorów. Widać, przepisy te w ciągu 15 lat weszły w psychikę ogółu, i kodyfikatorzy uważali, niestety, za stosowne utrwalić je w kodeksie.

Przepisy ustawy o ochronie lokatorów zostały utrzymane w stosunku do lokali, znajdujących się w starych domach. W ten sposób tylko te przepisy kodeksu, które nie stoją w sprzeczności z ochroną lokatorów, mają zastosowanie do starych domów. Do pomieszczeń w nowych domach stosuje się całkowicie przepisy nowego kodeksu.

Przystąpmy jednak do rzeczy.

Właściciel wynajmujący winien wydać lokal w stanie zdatnym do umówionego użytku i obowiązany jest w takim stanie utrzymać przez cały czas najmu. Na właścicielu ciążą naprawy większe i zasadnicze, w przeciwieństwie do drobnych napraw i wydatków, połączonych ze zwykłym używaniem lokalu, które należą do lokatora. Ustawa nie określa które naprawy są większe, a które drobne. Przypuszczać należy, że do drobnych napraw należą: naprawa drzwi, zamków, kranów, czyszczenie pieców, naprawy związane z normalnem używaniem ubikacji i kąpielowego, malowanie pomieszczeń, wstawianie szyb i t. d. Ścislej granicy między naprawami, które należą do gospodarza, a które obowiązują lokatora, przeprowadzić się nie da. Ocena, kto obowiązany jest do tej lub innej naprawy, należeć będzie w razie sporu do Sądu. Już zgóry jednak przewidzieć można, że na tem tle będą liczne nieporozumienia i niesnaski, wobec braku rozgraniczenia między naprawami większemi a drobnemi.

Jeśli przy oddaniu lokalu, lub podczas zamieszkania lokatora okaże się potrzeba napraw, do których obowiązany jest gospodarz, lokator winien zawiadomić o tem właściciela. Jeśli właściciel w czasie odpowiednim napraw tych nie uskuteczni, lokator może uczynić to na koszt gospodarza. Przepis ten jest usankcjonowaniem orzecznictwa Sądu Najwyższego w tej kwestji, na tle interpretacji ustawy o ochronie lokatorów i da się przewidzieć, że przepis ten wywoła na przyszłość wiele sporów tak samo jak dziś.

Gdy lokal wynajęty ma wady, utrudniające lub zmniejszające możność używania pomieszczenia, lokator może żądać zmniejszenia odpowiedniej części komornego. Jeśli mimo istnienia wady lokator zgóry zapłacił czynsz za cały lokal może on w ciągu 6-ciu miesięcy żądać zwrotu odpowiedniej części zapłaconej sumy. Jeżeli wady są tego rodzaju, że wogóle uniemożliwiają używanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, najemca może odstąpić od umowy, tak samo w wypadku, gdy lokal zagraża zdrowiu najemcy, a więc np. w przypadku wilgoci.

Widać z tych przepisów, że gospodarz musi stale dbać o lokal i utrzymywać go w dobrym stanie. Są to warunki uciążliwe dla właścicieli domów, jeśli zważyć, że wiele domów u nas wskutek wojny, ustawy o ochronie lokatorów i zmniejszonych dochodów jest zaniedbanych i jeszcze w ciągu długich lat gospodarze nie będą mogli doprowadzić swych domów do takiego stanu do jakiego by sobie życzyli.

Obowiązki lokatora sprowadzają się do płacenia komornego i używania lokalu zgodnie z przeznaczeniem, na jaki został wynajęty. Obowiązany on jest stosować się do porządku domowego i nie wolno mu zaniedbywać lokalu. Gospodarz może odstąpić od umowy najmu w razie niedotrzymania tych warunków. Czynsz obowiązany jest lokator płacić zgodnie z umową, w braku umowy w myśl zwyczaju, a więc u nas kwartalnie zgóry, a jeśli terminy płatności nie są oznaczone przez umowę ani zwyczaj to miesięcznie. W razie niezapłacenia czynszu wolno gospodarzowi zatrzymać meble

nietylko lokatora, lecz i członków rodziny z nim mieszkających i nie pozwolić na wywiezienie rzeczy z domu aż do zapłacenia komornego. Jest to inowacja; dotychczas bowiem był właściciel domu bezsilny i nie mógł rzeczy zatrzymać. Przysługuje mu, oczywista, pierwszeństwo do zaspokojenia swojej należności przed innymi wierzycielami, a nawet przed Skarbem Państwa, jeżeli lokator zalega z zapłatą podatków dochodowego i obrotowego.

Wysoce niekorzystny i szkodliwy jest natomiast przepis, że gospodarz może żądać eksmisji lokatora dopiero po upływie 2 okresów płatności, a więc po upływie 2 pełnych kwartałów względnie miesięcy. Przepis ten jest dla nowych domów fatalny, gdyż nawet ustawa o ochronie lokatorów przewiduje krótszy czas zalegania, a mianowicie 2 raty, a nie 2 pełne okresy. Na zasadzie ustawy o ochronie lokatorów gospodarz może żądać eksmisji lokatora na początku 2-iego kwartału, lub miesiąca, a na zasadzie nowego kodeksu dopiero na początku 3-iego kwartału względnie miesiąca. Sądzę, że na przyszłość korzystniej będzie umawiać się, by lokator płacił czynsz miesięczny, a nie kwartalny.

W razie sprzedaży nieruchomości nabywca może wymówić lokal na kwartał wzgl. miesiąc naprzód. W takim razie lokator ma tylko możność żądania odszkodowania od zbywcy, za niedotrzymanie umowy. Oczywiście, przepis ten odnosi się do nowych domów, gdyż możność wymawiania lokali w starych domach jest ograniczona przez ustawę o ochronie lokatorów. Gdy lokator zawarł umowę najmu rejentalnie na czas dłuższy, lub akt ten wniesiony został do hipoteki, nabywca nowego domu nie może wymówić lokalu do ukończenia najmu. Lokator nie może powoływać się wobec nabywcy, że zapłacił komorne za czas dłuższy, niż kwartał wzgl. miesiąc. Powoływanie się na zapłatę za dłuższy okres czasu będzie bezkuteczne, chyba, że zapłata została ujawniona w księdze hipotecznej.

Oceniając całokształt i duch tych przepisów dojść należy do wniosku, że nowe przepisy nie ożywią ruchu budowlanego, nawet gdyby znaleźli się tacy, którzy mogliby budować.

Dr. A. Fajtłowicz
Adwokat.

Memorjał Stowarzyszeń właścicieli nieruchomości w Krakowie i Lwowie.

Towarzystwo Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa oraz Lwowskie Towarzystwo Właścicieli Realności wniosły do Ministerstwa Skarbu memorjał, zawierający następujące postulaty:

1) Utworzenia Izb nieruchomości miejskiej na wzór Izb Handlowo-Przemysłowych, a to w uwzględnieniu tej okoliczności, że nieruchomość miejska w Polsce reprezentuje wielomiljardowy majątek, reprezentowany przez około 2 miljonów obywateli właścicieli realności wraz z rodzinami.

2) Wstrzymania licytacyjnych sprzedaży nieruchomości, które są nieszczęściem nietylko dla dłużnika, — lecz również dla wierzyciela na dalszych miejscach, tracącego przeważnie swoją wierzytelność. Odroczenie licytacji na przeciąg 1 roku nie przyniesie uszczerbku wierzycielowi na pierwszem miejscu, lecz przeciwnie korzyść, gdyż umożliwi dłużnikowi spłacenie pełnej jego pretensji. Z powodu panującego kryzysu w innych państwach europejskich wstrzymano również licytacyjną sprzedaż nieruchomości na przeciąg 1 roku (Niemcy itd.).

3) Ustanowienia Urzędów rozjemczych dla sporów pomiędzy właścicielami nieruchomości, a ich wierzycielami hipotecznymi w sposób analogiczny, jakto uczyniono dla rolników. Szczególnie spory dolarowe wymagają ugodowego uregulowania, celem odciążenia sądów.

4) Obniżenia procentów od wszystkich długów hipotecznych, gdyż nieruchomość miejska w obecnych czasach nie pozwala na płacenie wyższych odsetek, jak przed wojną, t. j. 4—5 procent.

5) Zmiany ustawy o podatku od nieruchomości w ten sposób, aby podatek ten był płacony od rzeczywiście pobranych czynszów, a nie od czynszów fikcyjnych, których właściciel realności nie otrzymał.

Mój przegląd miesięczny.

Najtrudniej jest pisać feljetony świąteczne. Nie dla tego, by brakło tematu, lecz z uwagi na to, że w czasie świąt wszyscy są zdenerwowani i mają dzikie humory, co w konsekwencji doprowadza do wyładowania swej żółci na pierwszym lepszym objekcie. A ja strasznie się boję, czy ktoś czytając taki świąteczny feljeton nie zaklnie w duchu lub nawet całkiem głośno i nie pomyśli, dlaczego nie wezmę się do jakiejś uczciwej roboty zamiast znęcać się nad nerwami czytelnika.

Dawniej to okresy świąteczne były radosne dla wszystkich bez względu na wyznanie wiary, przynależność rasową i narodową. I ci, którzy obchodzili święta, byli w nastroju, wywołującym potrzebę przyciskania kogoś do piersi lub padania komuś na piersi, — a i ci, którzy w danym okresie nie świętowali też mieli humorek, bo interesiki szły, jak po maśle.

A obecnie? Im bliżej świąt, tem człek się bardziej staje ponury, zły, wściekły. Tradycja każe przecież w jakiś sposób podkreślić różnicę, jaka zachodzi między „dniem powszednim" a dniem, w którym wolno zapomnieć o wszelkich grzechach głównych i pobocznych. Tak, tradycja każe, lecz pusty portfel zakazuje i stąd też te lekkie napady cholerkowe, ciśnienia krwi do ciemiączka i t. p. oznaki psychicznej niedyspozycji.

* *
*

Koniec roku 1933.

Taki rok! Gorzej — takich lat mamy już kilka! Karmimy się nadzieją poprawy z roku na rok i tak jakoś już przyzwyczailiśmy się do biedy, że znudziły się już nam i narzekania.

Czy będzie lepiej? A no — bądźmy przy nadziei! Przypomina mi się w tej chwili kilka moich wieców w „terenie". W gorących słowach nawoływałem zebranych do niepoddawania się zwątpieniu, — zapewniałem zawsze, że kryzys musi w najbliższych miesiącach się skończyć, — że już są pewne... oznaki poprawy... że mam nadzieję na następnym już zebraniu ujrzeć ich bardziej zadowolone twarze i t. d.

Zbyt jestem ostrożny, by jechać z odczytem do tych miejscowości, gdzie takie ziarna optymizmu zasiewałem. Ładnieby mnie przyjęli, prawdopodobnie kłonicami. Pojadę, ale wtedy, gdy naprawdę będzie dobrze. Czy oni się mnie doczekają? Jeśli tak dalej będzie się sytuacja poprawiać, jak dotychczas, to mogę się wypisać z rejestru cywilnych kaznodziei.

* *
*

Czasy się zmieniają. Pomyślałem o tem widząc młodzieńców w mundurkach, wkraczających w bramy gimnazjum z książkami i... łyżwami w ręku. Żal serce mi ścisnął, że jestem już dość odległy od tych szczęśliwych lat wieku szkolnego. Łyżwy! Z łyżwami do szkoły. Przetarłem oczy.

Ha! Daliby ci braciszku łyżwy! Za uprawianie sportu łyżwiarskiego w najdalszym promieniu od gmachu szkolnego groziła ujemna nota „w obyczajach", a widok ucznia z łyżwami w szkole spowodowałby napewno atak sercowy dyrektora.

Dzisiaj o tamtych czasach możemy pomyśleć to, co napewno myśli koń, ciągnący zepsuty samochód. Widziałem taki przed paru dniami obrazek i starałem się odgadnąć duszę konia. Łeb miał spuszczony, podobnie zresztą, jak i szofer zepsutego auta. Lecz w oczach konia dostrzegłem błyski złośliwej radości, zmieszane z uzasadnionym gniewem. I cóż

Zmiana struktury i procedury Najwyższego Trybunału Administracyjnego.

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczpospolitej z 27/10. 1932 roku o Najwyższym Trybunale Administracyjnym (Dz. U. R. P., Nr. 94, poz. 806), kasując poprzednie przepisy o tej najwyższej w Państwie magistraturze administracyjnej, organizuje ją na odmiennych znacznie zasadach, wskutek czego i sposób postępowania ze skargami na orzeczenia władz administracyjnych inaczej nieco obecnie jest stosowany.

Skarga do N. T. A. musi być obecnie podpisana przez adwokata i zawierać:

Dokładny adres skarżącego i adwokata, oznaczenie zaskarżonego orzeczenia z podaniem dnia doręczenia tegoż, czy ogłoszenia, oznaczenie i uzasadnienie wartości sporu, dokładne oznaczenie powodów zaskarżenia, podpis adwokata.

Do takiej skargi należy dołączyć: pełnomocnictwo adwokata, odpisy skargi i załączników w tylu egzemplarzach, ile jest stron pozwanych i przypozwanych, opłaty w przepisanej wysokości. Skargi, które nie odpowiadają powyższym wymogom, przewodniczący Izby pozostawia bez rozpoznania lub może uprzednio wyznaczyć skarżącemu stosowny termin do usunięcia braków.

Skarga musi być wniesiona bezpośrednio do N. T. A. w terminie dwumiesięcznym, licząc od dnia prawidłowego doręczenia lub ogłoszenia zaskarżonego orzeczenia władzy.

Skarżyć można jedynie orzeczenie ostatniej instancji po przejściu sprawy przez cały przepisany administracyjny tok instancyj.

Przywrócenie terminu do wniesienia skargi jest niedopuszczalne.

Jeżeli wartość przedmiotu sporu da się określić w pieniądzach, należy podać odnośną kwotę pieniężną; w sprawach o świadczenia powtarzające się, należy obliczyć przy świadczeniach nieograniczonych terminem lub dożywotnich według sumy za 10 lat.

Jeżeli wartość sprawy nie da się określić, należy w skardze oznaczyć wartość przedmiotu jako nieokreśloną.

Opłaty uiszcza się znaczkami stemplowemi. Prezes Rady Ministrów może jednak w inny sposób określić uiszczanie opłat.

Opłaty wynoszą przy wartości przedmiotu sporu: 1) do 1000 zł. — 40 zł., 2) do 10 000 zł. — 60 zł., 3) wyższej niż 10 000 zł. — za pierwsze 10 000 zł. — 60 zł. od reszty 0,4 proc. przyczem rozpoczęty tysiąc liczy się za cały, 4) od nieokreślonej wartości opłatę oznacza N. T. A. od 40 zł. do 200 zł.

W razie uwzględnienia skargi w całości lub części, albo w razie cofnięcia przez zaskarżoną władzę swego orzeczenia, Trybunał zarządza zwrot wniesionej opłaty; w razie oddalenia skargi Trybunał może zarządzić zwrot opłaty do połowy, jeśli przemawiają za tem ważne jakieś względy.

Trybunał wymierzyć jednak może opłatę dodatkową z obowiązkiem uiszczenia jej do 30 dni w wypadkach, jeśli w toku postępowania uzna, że wartość przedmiotu sporu została podana za nisko i t. p.

W skardze podnosić można jedynie zarzuty, roszczenia, okoliczności faktyczne, przytoczone w postępowaniu przed skargą, **nowych i rozszerzonych okoliczności Trybunał nie uwzględnia.**

Skarga nie wstrzymuje wykonania administracyjnego, skarżący może jednak osobnem podaniem prosić zaskarżoną władzę o wstrzymanie wykonania zaskarżonego orzeczenia, a władza ta winna w miarę możności żądaniu temu zadość uczynić. Przeciw odmowie wstrzymania służy proszącemu odwołanie do Ministerstwa, które rozstrzyga ostatecznie.

Władza zaskarżona może każdej chwili cofnąć swoje zaskarżone orzeczenie i zawiadomić o tem N. T. A., co ma ten skutek, że N. T. A. żąda od skarżącego w określonym terminie oświadczenia, czy skargę swą cofa, a w razie braku odpowiedzi, sprawę umarza i zwraca opłatę.

O ile petent nie zgadza się na wycofanie swojej skargi, pomimo cofnięcia zaskarżonego orzeczeniaprzez władze administracyjną N. T. A. rozpatruje sprawę.

Jeśli strona nie ma środków na zastępstwo adwokackie, może wnieść do N. T. A. prośbę, należycie udokumentowaną i ostemplowaną znaczkiem na 5 zł., tudzież po 50 gr. od

---

mógł myśleć taki koń: „ha, dobrze ci tak podła maszyno, którąś szlachetny ród koński stracił z dawnego, tyluwiekowego piedestału niezastąpioności. Koń mógł wprawdzie nogę złamać, lecz zawsze był pewniejszym środkiem lokomocji, niż ty, bezduszna maszyno. I naco przyszło? Oto ja, koń wzgardzony, muszę cię ratować, ciągnąć na sznurach, bo szkoda nawet porządnego pasa dla ciebie. Oto chwila mego triumfu! Ale właściwie skąd ja przychodzę cię ciągnąć, ciebie najgroźniejszego konkurenta? I dlatego wnętrzności mi się przewracają i smutny jestem, jak i twój szofer, któremu ziemia niechaj lekką będzie."

Ale lepszy los spotkał wielki autobus na linji Łęczyca—Kolno. Autobus się popsuł. Podatek drogowy wysoki. Części zamienne drogie, a komunikację stałą trzeba utrzymywać. Co robić? Jest rada. Motor z wozu koniom lżej. Na szmelc. Ładny nowy dyszel, dyszel prawdziwy do wozu, tak w to miłe miejsce, gdzie chłodnica. Buda jest. Dwa konie za sto złotych, jak bachmaty. Szofera nie trzeba. Jest jeszcze jedna oszczędność. Koła jeszcze dobre. I stary żyd z prawdziwą brodą jeździ. Komunikacja regularniejsza, niż przedtem. I ludzie nie sarkają. I konie ciągną wóz na gumach. Taki los na maszyny!

* *
*

Nowy rok się zbliża. Trzeba się tradycyjnym zwyczajem zabawić we wróża. Moje przepowiednie zresztą mają już ustaloną markę.

Co będzie?

W dziedzinie politycznej zajdą poważne przemiany. Przedewszystkiem Ameryka zawrze pakt nieagresji z Litwą, chcąc sobie zapewnić neutralność Litwy na wypadek wojny z Japonją.

Anglja zakupi całą flotę morską Szwajcarji, chcąc mieć zdecydowaną przewagę na oceanach.

Niemcy odstąpią Austrji Bawarję, pozatem przeprowadzą sterylizację wszystkich kawalerów, którzy po osiągnięciu 25 lat pozostają w stanie cnotliwości.

Mussolini obejmie protektorat nad Mandżurją, której gleba nadaje się specjalnie pod uprawę włoskiego makaronu.

Rosja sowiecka ofiaruje tekę ministra spraw zagranicznych Rosenbergowi w dowód uznania dla jego planów przesunięcia granicy wschodniej Niemiec po Wołgę.

W dziedzinie społecznej również zajdą wielkie zmiany.

Wymienię tylko te, które bezpośrednio dotyczą właścicieli nieruchomości. A więc w roku przyszłym każdy właściciel domu zobowiązany będzie do przyjęcia honorowego członkostwa związku zawodowego lokatorów niepłacących komornego i związku zawodowego szefów porządku domowego, tak zwanych dawniej dozorców domowych.

Kasy Chorych, ZUPY, PUPY, wszelkie fundusze nie będą pobierały w roku 1934 żadnych opłat.

Przyłączenie do sieci kanalizacyjnej odbędzie się z funduszu „nagłych i niespodziewanych rozchodów". Plan regulacji m. Łodzi zwrócony będzie prof. Michalskiemu celem opracowania sposobu przeprowadzenia całej ulicy Piotrkowskiej na Polesie Konstantynowskie.

Wydział Budowlany m. Łodzi nie będzie już zatwierdzał planów budowy i wogóle będzie zniesiony, jako niepotrzebny, gdyż w roku 1933 nie rozparcelowano ani jednego placu, a zabawa w komisje, przestrzeganie planu, który nigdy zrealizowany nie będzie nie wymaga zatrudnienia aż tylu inżynierów. A poza tem — wesołej zabawy.

H. P.

każdego załącznika, o przyznanie prawa ubogich i o przyznanie dla siebie adwokata z urzędu. Ubóstwo musi być udowodnione zaświadczeniem władzy publicznej. Jeśli N. T. A. prośbę tę uwzględni, wówczas strona wolna jest od wszelkich opłat: N. T. A. ustanawia dla niej adwokata, nawet do wniesienia skargi.

Prośbę taką jednak wnieść należy do N. T. A. w terminie dni 14 od doręczenia lub ogłoszenia orzeczenia, które dana osoba zamierza zaskarżyć.

Do N. T. A. **nie można** skarżyć w następujących wypadkach:

1) w sprawach sądowych, cywilnych i karnych,

2) w sprawach podlegających swobodnemu uznaniu władz administracyjnych,

3) w sprawach nominacyj urzędowych, awansów i t. p.

4) w sprawach administracyjno-karnych i dyscyplinarnych.

Trybunał nie ma prawa badania ważności ustaw; orzeka w składzie trzech sędziów, którzy stanowią kolegjum orzekające, jednak aż do końca 1934 r. przewodniczący izby może sprawy niebudzące zasadniczych wątpliwości przekazywać do rozstrzygnięcia jednemu sędziemu.

Orzeczenia N. T. A. zapadają albo na posiedzeniu niejawnem, albo na jawnej rozprawie.

Na posiedzeniu niejawnem orzeka Trybunał w sprawach o niewłaściwość swoją, o uchybienie terminu do wniesienia skargi, z powodu niewyczerpania administracyjnego toku instancyj, z powodu braku legitymacji do wniesienia skargi, przy zawieszania postępowania w razie śmierci skarżącego, w razie cofnięcia skargi, w razie gdy stan faktyczny sprawy wymaga uzupełnienia, gdy pozwana władza przyjęła stan faktyczny sprzecznie z aktami, gdy ze szkodą skarżącego naruszono postępowanie administracyjne, gdy chodzi o opłaty, lub o prawo ubogich dla strony.

Wyrok, uchylający w powyższych sprawach orzeczenie zaskarżone, musi być wykonany podobnie jak i wyrok po rozprawie, w ciągu jednego miesiąca od dnia doręczenia pozwanej władzy wypisu z wyroku.

Nad wykonaniem wyroku czuwa Prezes Rady Ministrów.

Tak na niejawnem posiedzeniu, jak i na rozprawie, N. T. A. orzeka na podstawie stanu faktycznego, jaki okazuje się z akt, przedłożonych przez zaskarżoną władzę, oraz tych, jakiemi Trybunał wogóle rozporządza i to jedynie w granicach skargi.

W razie braku akt wyrok zapada na podstawie stanu faktycznego, stwierdzonego na rozprawie.

W rozprawie może brać udział tylko delegat władzy pozwanej i adwokat, jako pełnomocnik skarżącego.

Niestawiennictwo stron nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy.

Wypis wyroku z motywami otrzymuje każda strona z urzędu.

Strony mogą studjować akta w N. T. A. z wyjątkiem trzech ostatnich dni przed rozprawą.

Wezwanie na rozprawę winno być doręczone stronom przynajmniej na 7 dni przed rozprawą, poczem jeśli strony nie zażądają wyraźnie przeprowadzenia rozprawy, Trybunał według swego uznania, może rozpoznać i rozstrzygnąć sprawę na posiedzeniu niejawnem.

Zapatrywania N. T. A., którym dał wyraz w wyroku, obowiązują władzę pozwaną zasadniczo tylko w tej sprawie.

Zasadę prawną stanowią tylko te rozstrzygnięcia N. T. A., które wpisane zostały w księdze zasad prawnych na podstawie rozstrzygnięcia kolegjum zwiększonego **siedmiu sędziów** lub zgromadzenia ogólnego Trybunału.

Do takich zasad prawnych należy też objaśnienie przez N. T. A. przepisów prawnych, powzięte na wniosek Prezesa Rady Ministrów lub pierwszego Prezesa N. T. A.

N. T. A. publikuje tego rodzaju zbiór rozstrzygnięć zasadniczych zagadnień prywatnych.

Regulator.

INŻ. L. LUBOTYNOWICZ

Na marginesie obciążeń własności nieruchomej.

Pamiętnym w historji własności nieruchomej będzie rok 1932, gdy co drugi dom zagrożony był subhastą za podatki i długi hipoteczne, gdy Towarzystwa Kredytowe wystawiały setki domów na sprzedaż. Pamiętnym będzie wspomniany rok, gdy tysiące wyroków orzekały zwrot zahipotekowanych pożyczek pod groźbą ich licytacji. Kto wie, ile ofiar pociągnąłby za sobą ów katastrofalny stan, gdyby nie interwencja Rządu, wyrażająca się w szeregu rozporządzeń, zmierzających przedewszystkiem do potanienia kredytu i moratorjum dla długów hipotecznych. Rozporządzenia, o których mowa, wyszły:

1) dnia 27. X. 1932 r. o pierwszeństwie hipotecznem i konwersji zaległości,

2) dnia 20. XII. 1932 r. o obniżeniu oprocentowania i przedłużeniu okresów umorzenia,

3) dnia 6. II. 1933 r. w sprawie okresów umorzenia wierzytelności długoterminowych i

4) dnia 22. V. 1933 r. w sprawie wykonania konwersji wierzytelności......

Prace Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi, związane z wykonaniem powyższych rozporządzeń, zostały całkiem zakończone w grudniu r. b. Najwięcej zastanowienia się wymagała konwersja zaległości, o której szeroki ogół jest powierzchownie poinformowany. Zdawałoby się, że wszelkie zaległości mogą być mechanicznie skonwertowane i ,jako dodatkowe, którym przysługuje pierwszeństwo hipoteczne, równe z macierzystą pożyczką, wniesione do hipoteki. Takie stanowisko mogłoby w wielu wypadkach kolidować z ustawą Towarzystwa, wymagającą, aby pożyczka mieściła się w połowie ceny handlowej nieruchomości, a wobec spadku cen rynkowych mogłoby się zdarzyć, że pierwotna wraz ze skonwertowaną pożyczką przewyższają połowę wartości. Z drugiej strony konwersja uwarunkowana została uchwałą ogólnego zebrania stowarzyszonychTowarzystwa w ten sposób, że przysługuje tylko tym stowarzyszonym, którzy wpłacą część zaległości w wysokości 1/2—3/4 raty do 15 czerwca b. r., a styczniową ratę 1933 do lipca b. r. Warunek ten miał na celu zapewnienie Towarzystwu funduszu na kupon lipcowy 1933 roku. Niestety, ze 170 ubiegających się o konwersję zaległości , dotrzymało wymaganych od nich warunków zaledwie 35, którym skonwertowane zostały pożyczki na ogólną sumę 406 800.— złotych. Wysokość poszczególnych skonwertowanych pożyczek wynosi od 900 — 68 300.— zł. Zaległości skonwertowane zostały na 22 lata z oprocentowaniem w stosunku 5 rocznie, i z tego powodu rata półroczna = 3773 + 0, 25 proc. na administrację, czyli razem 4 023.— zł. Ogólna suma zahipotekowanych pożyczek na dzień 1. XII. 33 r. przedstawia się następująco:

8 serji $4^1/_2\%$	zł.	4.528.500.—
9 „ 5%	„	8.404.850.—
10 „ K. 5%	„	59.110. 0 .—
skonwertowane zaległości w gotowiźnie	„	406.600.—
	zem zł.	72.450.450.—

Ogólne zadłużenie członków Towarzystwa w dniu 1. XII. 1933 r. wynosiło zł. 3.785.089.34. Jeżeli wziąć pod uwagę, że cały kapitał zasobowy = 3.376.732.78 na 1. XII. 33 r., łatwo zrozumieć, jaki jest powód, że władze Towarzystwa ograniczone są z udzielaniem większych ulg stowarzyszonym, niż to czynią obecnie.

Przy sposobności należy wspomnieć o rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 15 lipca r. b., zmieniającem dotychczasową taksę pisarzy hipotecznych za legalizację listów zastawnych z 1/4 proc. na 4 pro mille, a w wypadku konwersji na 2

pro mille od nominalnej wartości listów. Tym sposobem stowarzyszeni Towarzystwa Kredytowego opłacili za legalizację skonwertowanych listów zastawnych w ogólnej sumie około 60 miljonów zł. 12 000 zamiast 150 000.—

* *
*

Czy dotychczasowe wysiłki rządu są w stanie uzdrowić położenie własności nieruchomej? Odpowiedź na to pytanie znajdziemy w znanem wszystkim z ławy szkolnej zadaniu. Do beczki z wodą na pewnym poziomie prowadzą 4 otwarte krany: dopływowy, połączony ze zbiornikiem wody i trzy odpływowe na dnie beczki. Pytanie: jakie winny być przekroje kranów, aby wodę w beczce utrzymać na stałym poziomie. Odpowiedź: suma przekrojów 3 odpływowych kranów winna się równać przekrojowi dopływowego kranu Kranami nieruchomości są: 1) dopływowy — dochód komorniany, 2) odpływowe a) podatki b) %/o od długów hipotecznych i c) inwestycje. Rozwiązanie zadania daje najprostszą formułkę, wskazującą od takich współczynników zależne jest utrzymanie domów **w stanie używalności.** Wszelkie inne rozumowania są frazesami, gadulstwem i nic więcej. Jeżeli zatem wszystko co dotyczy dopływowego kranu działa w kierunku zwężenia jego przekroju, że wymienimy: bezrobocie, moratorjum czynszowe dla bezrobotnych, wstrzymanie eksmisji w ciągu zimowych miesięcy, przewlekłość procedury sądowej o komorne i eksmisję, spłata komornego wekslami i t. d., przy podatkach obliczonych od dochodu, jaki dom **winien dać,** bez uwzględnienia próżnych lokali i in. strat, — jasnem jest, że o jakiejkolwiek równowadze między dochodami z domu a podatkami wraz ze świadczeniami odeń przypadającemi mowy być nie może. Taki stan anormalny trwać będzie tak długo, póki warunki gospodarcze i ekonomiczne nie ustabilizują się w ten sposób, że każdy będzie mógł płacić komorne. Jesteśmy bowiem zdania, że nie wszystkimi zadłużonymi lokatorami kieruje zła wola. Do tego czasu rząd i społeczeństwo winny sobie podać ręce, by nie dopuścić do masowego przewłaszczenia nieruchomości. Z tego założenia wychodząc, uważamy, że ingerencja rządu przez obniżenie stopy procentowej od długów hipotecznych oraz odroczenie terminu ich płatności tylko w nieznacznej części ratują sytuację, bowiem nie są w stanie zrównoważyć ogromu strat komornianych. Rząd w swych rozporządzeniach wzorował się częściowo na projekcie twórcy statutu towarzystw kredytu długoterminowego ks. Lubeckim (1825) w celu likwidacji przeszło 1/2 miljardowego długu, ciążącego na własności nieruchomej. Ale inne były warunki wówczas, a inne obecnie. Wierzyciel hipoteczny z 1825 roku został przez prawo zobowiązany do przyjęcia listów zastawnych na pokrycie długu po **minimalnym kursie przymusowym** („al pari"). Dziś głównymi wierzycielami są Towarzystwa Kredytowe, którym zaległości należy płacić gotówką. W 1825 roku rząd udzielał pożyczki pod zastaw listów zastawnych w wysokości 70 zł. za stuzłotowy list, co miało ten skutek, że kurs ich podniósł się wyżej stu. Dziś za taki list Bank Polski udziela pożyczki w wysokości 25—28 zł., co w związku z obowiązującą 3-letnią karencją pośrednio przyczynia się do utrzymania kursu niżej 50. Bezpośrednim skutkiem takiego stanu jest, że właściciele nieruchomości, zaciągający pożyczki w Towarzystwach kredytowych, **ponieśli wielomiljonowe** straty i te są **jedną z głównych przyczyn nadmiernego obdłużenia** nieruchomości, bowiem przy wyższym kursie każdemu z nich starczyłaby znacznie mniejsza pożyczka. Wytworzyło się tym sposobem błędne koło: Bank Polski udziela małych pożyczek z powodu niskiego kursu listów, a kurs listów jest niski, m. in. z powodu małych pożyczek Banku, oraz wskutek udzielania ich w zbyt ograniczonej ilości. O ile nam wiadomo, statut Banku Polskiego uprawnia do udzielania pożyczek na listy zastawne w ilości 20 proc. portfelu zdyskontowanych weksli. Obecnie na całym obszarze Polski zlombardowano listów zastawnych na sumę około 75 miljonów, co stanowi mniej więcej połowę tego, co statut pozwala. Póki rząd nie podwyższy stawki lombardowej za listy zastawne i nie ustabilizuje ich kursu, a conajmniej minimalnego ich kursu, będą one zawsze tylko papierem spekulacyjnym z wielką krzywdą dla właścicieli nieruchomości.

* *
*

Wracając do naszej formułki o równowadze budżetu domu, na uwagę zasługuje pozycja podatków. Składa się ona z 2-ch części: podatku państwowego i komunalnego. Ten ostatni, pobierany z mocy ustawy o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych, miał być pobierany jako „dodatek" do państwowego. Ostatniemi laty podatek komunalny równał się, a był czas, kiedy przewyższał podatek państwowy. Zjawisko niecodzienne: dodatek przewyższa podstawę. Ale łodzianie przywykli już do wszelakich amerykańskich możliwości. Początek ich datuje od czasu, gdy zarządy miasta spoczywały w rękach partyjników, którzy chcieli za każdą cenę w ciągu kilkuletniej kadencji wykazać się swoim „co to my potrafimy". Stąd pochodzi owo rozbudowanie się nad stan, zadłużenie miasta nad stan i . . . opodatkowanie obywateli nad stan. Bez względu na zdolność podatkową mieszkańców, bez względu na ogólny kryzys ekonomiczny, samorządy inwestowały na wyścigi, budowano wielomiljonowe deficytowe gmachy za pożyczone pieniądze, byle inwestować. Klasycznym przykładem deficytowego budownictwa może służyć „Polesie Konstantynowskie", do którego miasto rok rocznie dokłada przeszło miljon zł. Dziś, gdy własność nieruchoma stanęła u progu bankructwa, centralne sfery miarodajne dały swojemi rozporządzeniami dowody, że należy zmienić nieco politykę odnośnie podatników, którzy zaliczeni są do najlojalniejszych. Tylko Zarządy miast, jak dotąd, nie uznają jeszcze tej potrzeby. Słyszymy bowiem, że obecny zarząd miasta, czy to skutkiem inercji, czy też skutkiem taniego kredytu z Funduszu Pracy zamierza w najkrótszym czasie przystąpić do budowy wodociągu. Nie negując bynajmniej pożytku z wodociągu miejskiego, mamy jednakże zasadnicze objekcje co do pośpiechu i konieczności wielomiljonowej inwestycji w tak krytycznym czasie. Wszak domy łódzkie mają lokalne wodociągi i na brak wody mieszkańcy nie uskarżają się, a gdy przypadkiem wody zabraknie, wodociągi względnie studnia natychmiast muszą być naprawione, w przeciwnym bowiem razie kamienicznika czekają dziesiątki protokułów komisji sanitarnej. Nie widzimy zatem żadnej racji, aby miasto powiększyło swoje zadłużenie na kanalizację a obywateli obciążyło nowym podatkiem wodociągowym. Jeżeli dziś podatek kanałowy wynosi około 10 %/o dochodu, to z podatkiem wodociągowym stanowić będzie oko ło 20, a może i więcej, procent, pozycja w budżecie domu, zasługująca na głębsze zastanowienie się. Z jednej strony samorząd wzmacnia fundamenty nieruchomości, a z drugiej strony samorząd podważyłby też fundamenty. Na wszystko jest czas. Przyjdzie czas i na budowę wodociągu, ale nie dziś, gdy własność nieruchoma ugina się pod ciężarem podatków i strat komornianych. Polityka podatkowa nie może być sztuczną, musi się podporządkować konjunkturze gospodarczej. Ciekawy pogląd na sprawę podatkową wygłosił niedawno minister Rzeszy Reinhardt na wielkim zjeździe właścicieli nieruchomości. Oświadczył on m. in.:

„Pod wpływem walki klasowej wytworzyły się w ostatnich latach wysoce prymitywne metody polityki podatkowej. Za dobry uważano taki system podatkowy, który pozwalał odbierać jak najwięcej ludziom, osiągającym większe dochody, a system, który coś niecoś tym ludziom pozostawiał z ich dochodu, uważany był za zły. Podatki pośrednie potępiono, jako antydemokratyczne, obciążające masy — podatki bezpośrednie chwalono tem gorliwiej im były wyższe i radykalniejsze. Formy podatkowe, utrudniające kapitalizację, były w wielkich łaskach — formy, sprzyjające kapitalizacji, były potępiane jako niezgodne z zasadami socjalizmu, uważającego wszelki kapitał za rezultat wyzysku warstwy robotniczej, podlegający konfiskacie.

Z temi metodami i zasadami należy zerwać i radykalnie wytrzebić i wykurzyć wszelkie ślady marksizmu z polityki podatkowej.

Gospodarstwo narodowe może istnieć tylko pod warunkiem dostatecznego dopływu kapitałów, oszczędzonych w łonie własnego społeczeństwa. Zapożyczanie się zagranicą prowadzi w rezultacie do niewoli ekonomicznej lub do kompletnego zastoju gospodarczego. Kapitalizacja jest przeto zagadnieniem być albo nie być dla życia gospodarczego.

Wszystko co leży na przeszkodzie wzmożenia zdolności tworzenia oszczędności przez jednostkę lub przedsiębiorstwo musi być usunięte, a przedewszystkiem musi być oczyszczone

z antykapitalizacyjnych tendencji **ustawodawstwo podatkowe**. Najobficiej wytwarzają oszczędności warstwy tak zwane średnie — to też przeciw nim najagresywniej zwracało się dotychczasowe ustawodawstwo podatkowe, przepojone duchem marksizmu. Te warstwy muszą być od ucisku podatkowego zwolnione do tego stopnia, by w jak największych rozmiarach mogły podjąć swoją działalność przy wytwarzaniu kapitału oszczędnościowego.

Jako pierwszy krok na tej drodze przeprowadzona będzie redukcja progresji w podatku dochodowym. To co zabierała progresja w tym podatku przyniesie życiu gospodarczemu i państwu o wiele większe korzyści, gdy pozostawione będzie płatnikowi, gdyż drogą oszczędności zostanie to w najskuteczniejszy sposób doprowadzone do obiegu gospodarczego".

Oświadczenie, zasługujące na uwagę.

Jak przeciwstawić się niesumienności lokatorów.

(Jeden z najstarszych właścicieli nieruchomości m. Łodzi, członek Zarządu Central ego Stow. Właśc. Nieruchom. nadsyła nam następujący artykuł.)

Zarządzanie domem w obecnych czasach wymaga wiele wysiłku i umiejętności. Dom, jak każdy inny interes, winien przynosić pewien czysty zysk. Niestety, w Łodzi, gdzie właściciele nieruchomości najczęściej posiadają jeszcze inne zawody, domy, jako źródła dochodu są nieumiejętnie wykorzystane i wogóle traktowane z wielkiem niedbalstwem. Staje się to przyczyną niewspółmierności przychodu z rozchodem i stąd narzekań na niepłacenie przez lokatorów komornego. Nawet nowi lokatorzy sprawiają często właścicielowi domu kłopoty, gdyż zazwyczaj dzieje się tak, że nowy najemca, który przy wprowadzeniu się opłacił czynsz komorniany za pewien okres zgóry, po upływie tego czasu zaczyna już inaczej rozmawiać z właścicielem domu i zmierza umyślnie do tworzenia zaległości komornianych, wysuwając jako argument, że inni lokatorzy jakoby też nie płacą komornego zgóry. Jednem słowem, lokator taki już czuje się na równych prawach z opornymi płatnikami, a co gorsza, fakt ten uznawany jest bez sprzeciwu przez właścicieli domów.

Na tem polega pierwsza nieumiejętność obchodzenia się właściciela domu z lokatorem. Nie podejmując żadnych kroków przeciw nowemu opornemu lokatorowi, gospodarz powiększa grono swych niewypłacalnych klijentów i w ten sposób zaległości komorniane rosną. A czy nie należy po pierwszym terminie płatności wystąpić na drogę sądową przeciw lokatorowi złej woli? Stanowczo tak!

Drugi powód zabagnienia dochodowości domu leży w łudzeniu się właściciela domu, że lokator, zwlekający z zapłatą czynszu, później zapłaci. Gospodarz wtedy czeka, a tymczasem jeden i drugi kwartał mija. Dopiero po niewczasie właściciel domu decyduje się wystąpić na drogę sądową.

Zaraza niepłacenia czynszu komornianego w ustanowionych prawem terminach, lub zupełnego zaprzestania płacenia go rozrzesza się w obecnych czasach z każdym nowym kwartałem i przekroczyła już wszelkie granice. Lokator, który wyeksmitowany został z jednego domu a nawet który dobrowolnie wyprowadził się, nie zapłaciwszy pokaźnej należności komornianej, znajduje inną ofiarę w innym gospodarzu, który nie zdołał zebrać o nim dostatecznych informacyj lub został w błąd wprowadzony. Tu zło leży w braku odpowiedniego biura wywiadowczego.

Z kolei grozi gospodarzowi inny „wpadunek" a mianowicie: Obecny kryzys gospodarczy stworzył dużą warstwę osobników, żyjących z nierządu, czyhających stale na wolne mieszkanie do „wkradania się" pod różnemi fałszywemi pozorami. Gdy raz udało się takiemu osobnikowi chwycić byle jakie locum w domu, gospodarz ma długą gehennę w swojej nieruchomości i dużo przykrości, zanim zdoła się pozbyć niemoralnego i niepożądanego przybysza.

Wreszcie jako przykład braku energji do terminowego ściągania komornego ze strony gospodarza przytoczę następujący fakt, jaki miał miejsce w jednym z domów w śródmieściu w Łodzi: Lokator nie płacił komornego przez pierwsze **dwa** kwartały, właściciel domu zaskarżył go w **trzecim** kwartale do sądu o eksmisję, zaś sprawa wyszła w **czwartym** kwartale, a wyrok ostateczny (apelacja i t. d.) szczęśliwym trafem w **piątym** kwartale. Wyrok oddany został do komornika do wykonania eksmisji, lecz nie mógł być wykonany w pierwszym wyznaczonym terminie, gdyż lokator symulował chorobę dzieci. Komornik wyznaczył drugi termin eksmisji po zapłaceniu przez gospodarza 40 zł. za wizytę urzędowemu lekarzowi, który orzekł, że dzieci są zdrowe i niema przeszkód do wyeksmitowania rodziny. Wtedy zjawił się komornik po raz drugi, ale i wtedy jeszcze nie mógł wykonać czynności, gdyż lokator przedstawił mu nakaz sądu o wstrzymaniu wykonania wyroku aż do ponownego rozpatrzenia sprawy. Należało znów czekać terminu sprawy w sądzie, która oczywiście skończyła się szczęśliwym wynikiem dla udręczonego gospodarza **ale już w szóstym kwartale**. Znów wyjęcie wyroku ze sądu, znowu oddanie go do komornika i . . . wszystko od początku, gdyż lokator może kilkakrotnie symulować chorobę i komornik nie ma prawa ruszać go z miejsca bez ponownego wezwania na inny termin lekarza urzędowego ze starostwa i t. d. i t. d.

Narzuca się tu skromne pytanie, gdzie coś podobnego jest możliwe?

Czyżby nie należało prowadzić rejestru takich i innych złośliwych lokatorów przy którémkolwiek ze stowarzyszeń właścicieli nieruchomości na terenie Łodzi? Nad rozważeniem tej palącej kwestji należy się zastanowić.

Leon Sandmeer.

Szkice z dziejów Łodzi.

Od wioski rybackiej do miasta przemysłowego.

W bieżącym roku mija właśnie 500 lat od dnia i godziny, gdy król Władysław Jagiełło przywilejem ze swej królewskiej kancelarji, nadanym prawdopodobnie w Nowem Mieście Korczynie podnosi osiedle rybacko-rolnicze Łódź do godności i zaszczytów miasta biskupiego.

Szumią wówczas wokoło małego miasteczka odwieczne, prastare bory, sięgające na północ po Krośniewice, na południe aż do Miechowa, na zachód ku Łęczyckiemu grodowi, na wschód może ku Wiśle.

Jest w tych lasach obfitość wielka wszelkiej zwierzyny, a szczególnie dużo dzików pod Rzgowem, turów i żubrów w okolicach również podówczas założonego Turzyna, którego nazwę jasną i właściwą późniejsi kronikarze mylnie jako Tuszyn podają.

Nie jest przytem ta Łódź jedynem tej nazwy miejscem na ziemiach polskich, bo wbrew podobnemu mniemaniu odnaleźć można kilkanaście wiosek i kolonij rolniczych Łodzi w Wielkopolsce, a na pobliskich kujawach w gminie Piaski pod Włocławkiem jest również wieś Łódź. Trudności nasuwa tylko wyprowadzenie nazwy Łodzi, którą uczeni historycy jak Kochanowski i Parczewski wywodzą stanowczo od herbu rodu Łodziców, a w szczególności od biskupa kujawskiego Gerwarda Łodzica, zaufanego i powiernika króla Władysława Łokietka, zasiadającego na swej stolicy diecezjalnej we Włocławku w latach 1300—1323.

Jednakże, w imię bezstronności przytoczyć należy dwie inne, że tak powiemy, teorje co do pochodzenia nazwy Łodzi — teorje Barucha i Zanda.

Baruch, historyk województwa łódzkiego, nazwę Łodzi wyprowadza od jakiegoś osadnika Włodzisława, zwanego zapewne zdrobniale Łodzisławem, Łodzisiem, Łodziem . . .

Zand stawia przypuszczenie innego zupełnie rodzaju, bo nazwę Łodzi uważa za średniowieczną odmianę wyrazu dzisiejszego Łoza — łoza — trzcina, co znajduje pewnego rodzaju potwierdzenie w innych nazwach miejscowości pod Łodzią położonych jak Retkinia, Rokicie, Bałuty, lub Stoki.

Chodzi tu najwidoczniej o szereg ludzkich, prastarych osiedli, założonych pośród mokradeł i błot; nad brzegami strumyków i rzeczek, zdala od wielkich dróg handlowych i znacznych miast ówczesnych. Bo przecież Retkinia i Rokicie to nazwy nadrzecznych wiklin, Stoki — to miejsca spływu deszczowych i wiosennych wód, a Bałuty od sło-

Inż. Władysław Brokman
członek zarządu Centrali Stowarzyszeń Właścicieli Nieruchomości Miejskich w Polsce

Sprawa zmian w ustawie o ochronie lokatorów.

Niżej podajemy do wiadomości naszych czytelników treść referatu, wygłoszonego niedawno w Centrali Stowarzyszeń Właścicieli Nieruchomości Miejskich w Polsce (Bracka 22) przez członka zarządu tejże centrali p. inż. W. Brokmana. Referat ten ze względu na ciekawe ujęcie zagadnienia w całości podajemy.

Ochrona lokatorów jest prawem wyjątkowem, na mocy którego prawodawca wbrew normom prawa powszechnego odbiera właścicielom nieruchomości prawo swobodnego rozporządzenia ich własnością względnie w bardzo znacznym stopniu prawo to ogranicza. Konieczność wydania ustawy, o której mowa, wynikała z potrzeby przeciwdziałania możliwości wyzyskania lokatora, co mogłoby mieć miejsce z powodu bardzo znacznego braku pomieszczeń mieszkalnych. Istnieniu pewnych ograniczeń nie przeciwstawia się społecznie myśląca część właścicieli nieruchomości. Ograniczenia własności nieruchomej nie powinny pójść jednak dalej, aniżeli wymagają tego konieczności życiowe i powinny ulegać stopniowo likwidacji w miarę tego, jak wytwarzają się warunki, które nie odpowiadają już założeniom prawodawcy.

Własność nieruchoma więc dąży przedewszystkiem do tego, by zostały zniesione dziś już nieuzasadnione i niesprawiedliwione przywileje, a następnie by zostało wyeliminowane z ustawy lokatorów to, co nie odpowiada podstawowym założeniom tego prawa, a mianowicie przerzucenie na własność nieruchomą obowiązku opieki społecznej, który powinien obciążać cały ogół a nie jedną tylko warstwę. Właściciele nieruchomości nie usuwają się od ponoszenia świadczeń socjalnych, nie mogą jednak, będąc zagrożeni bliską ruiną, dodatkowo przyjmować ciężarów, które z punktu widzenia słuszności i sprawiedliwości winny być rozłożone na całe społeczeństwo.

Celem wprowadzenia powyższych zasad w życie konieczne są następujące zmiany w ustawie o ochronie lokatorów.

Rozdział I art. 2 winien być uzupełniony w ten sposób, że z ochrony lokatorów zostają wyjęte mieszkania powyżej 5-u pokojów, sklepy oraz lokale handlowe i przemysłowe. Na terenie całej Rzplitej jest już dziś nadmiar tego rodzaju lokali. Lokator, pozbawiony pomieszczeń jednej z wyżej wzmiankowanych kategoryj, ma możność znalezienia sobie lokalu zastępczego. Ponieważ niema już braku lokali tego rodzaju, odpada więc zasada, by dla tej kategorji lokali ochronę nadal utrzymać w mocy. Dalej, należy przyjąć za prawidło, by lokale wszystkich kategoryj wychodziły z pod ochrony lokatorów z chwilą, kiedy podnajemca je opuszcza. Takie rozporządzenie raz na zawsze uczyni niemożliwą sprzedaż mieszkań. To przekroczenie, pomimo ciężkich sankcyj prawnych, jest popełniane u nas przez ludzi na wszystkich szczeblach drabiny socjalnej, nawet urzędy są zmuszone obchodzić ten przepis i nabywać lokale.

By położyć kres temu stanowi rzeczy, że ludzie skądinąd nieposzlakowani zmuszeni są przez warunki życiowe popełniać czyny, za które grożą wysokie kary, a także w interesie stworzenia atmosfery poszanowania prawa wyżej wskazana poprawka jest koniecznością.

Nie ulega też chyba wątpliwości, że ochrona lokatorów w przyszłości bliższej lub dalszej musi być całkowicie zlikwidowana, jak to miało lub ma miejsce w większości państw europejskich. Leży w interesie państwa, rzesz lokatorów, jak i właścicieli nieruchomości, by likwidacja powyższa odbyła się bez wstrząsów; dlatego celowem będzie, jeżeli rok rocznie pewna ilość lokali będzie wyjmowana z pod ochrony lokatorów.

Art. 3 p. 1 mówi, że dopuszczalne są dobrowolne umowy jedynie dla lokali mieszkalnych powyżej 4-ch pokoi. Przepis ten należy rozszerzyć na lokale wszystkich kategoryj z tem, aby wolno było lokatorowi na cały czas, przez który będzie zajmował odnajmowany lokal, zrzec się przywilejów, płynących z ustawy o ochronie lokatorów. Art. 3 p. 1 w dotychczasowej formie ogranicza swobodę ruchów obu stron, nie przynosząc istotnych korzyści stronie rzekomo bronionej. Przepis powyższy uniemożliwia inwestycje gospodarczo celowe, ponieważ nie pozwala na żadne odstępstwa od przepisów ustawy. W ostatnich czasach zarządzenie stało się szczególnie szkodliwe, ponieważ sztucznie powiększa brak mniejszych mieszkań. Dziś wogóle dużo większych lokali stoi próżnych, właściciel kosztem pewnych inwestycyj przerobiłby te duże lokale na mniejsze, na przeszkodzie jednak stoi przepis, że nie wolno zawierać umów odnośnie lokali mniejszych niż 5-cio pokojowe. Właściciel może się zdecydować na pewne wydatki, względnie zaciągnąć na ich pokrycie pożyczkę, o ile będzie miał pewność, że sumy wydatkowane znajdą odpowiednie oprocentowanie. Dopóki nie wolno pobierać za mieszkania 1, 2, 3, i 4-pokojowe więcej, niż na to pozwala ustawa o ochronie lokatorów, nikt nie jest zainteresowany, by czynić wydatki na nowe inwestycje. Koniecznym korelatem przepisu o wprowadzeniu dobrowolnych umów dla lokali wszelkich kategoryj jest dopuszczalność

---

wiańskiego bołuty — bołoty — oznaczają, najprawdopodobniej wielkie bajora na skraju lasów.

Mimo te wszystkie przypuszczenia, nie można jednakże w obecnym stanie wiadomości naukowych uznać słuszności jednej tylko z tych trzech wymienionych teoryj i kwestja uzasadnienia nazwy Łódź pozostaje wciąż jeszcze kwestją otwartą.

Inaczej wygląda sprawa historycznych początków Łodzi. Tutaj, dzięki badaniom archiwalnym kilku fachowców, wiadomo już obecnie ponad wszelką wątpliwość, iż książę łęczycki Władysław w roku 1332 czyni z Łodzi oraz innych wiosek, jak dla przykładu Widzewnica — dar dla kapituły biskupów kujawskich we Włocławku i że w ten sposób dostaje się dopiero nieznana mała wioska rybacka Łódź na karty inwentarzowej księgi biskupstwa oraz w jego władanie, trwające aż do 1806 roku.

Dla dziejów tej biskupiej Łodzi szczególnie ważnym będzie przytem wiek XVI, czasy wielkiego, gospodarczego rozwoju Polski, epoka jedynej w swoim rodzaju konjunktury na polskie zboże, którego walcząca wciąż Europa kupuje bardzo dużo i po bardzo dobrych cenach.

Otóż w latach 1560—1580 przeżywa i Łódź swoje wielkie dni, rośnie w dobrobyt i znaczenie, ściąga licznych kupców i rzemieślników z pobliskiego Lutomierska i prześcignie wkrótce Kazimierz Biskupi, leżący na trakcie do lutomierskiej kasztelanji, a stanowiący również własność biskupów kujawskich.

Wtedy zyskuje też Łódź swój pierwszy, drewniany ratusz, stawiany własnym kosztem przez nowego mieszkańca miasteczka, niejakiegoś Macieja Doczekałowicza, który zastrzega sobie przecież w umowie z rajcami miejskimi prawo szynkowania win i wódek w izbie parterowej domu miejskiego.

Dziś trudno już ustalić miejsce, w którem ten ratusz wówczas staje i jedynie na podstawie zestawiania opisów Łodzi z przełomu 18 i 19 wieków, przypuszczać można, że jest to narożnik ulicy Zgierskiej i Rynku Starego Miasta, nawprost ulicy Drewnowskiej, zajmowany obecnie przez niski jednopiętrowy dom również dawnej budowy.

Cały zresztą teren pomiędzy ulicami Drewnowską, Lutomierską, Stodolnianą z jednej strony, a Wolborską, Żydowską i Brzezińską do Marysińskiej obecnej z drugiej, wraz z ulicą Zgierską i terenami starego cmentarza żydowskiego pomiędzy Krótką a Wesołą należy uważać za obszar właściwy miasteczka nad strumykiem nieznanej nazwy, który, płynąc podówczas przez tereny lesiste i bagniste, niesie zapewne dość dużo wody, wystarczającej na potrzeby Łodzi z jagiellońskich czasów.

St. B.

zrzeczenia się przez lokatora przywilejów, płynących z ustawy o ochronie lokatorów, na cały czas zajmowania lokalu, odnośnie którego została zawarta umowa. Taki przepis zabezpieczy właściciela nieruchomości od niebezpieczeństwa, że lokator po ekspiracji zawartej umowy zechce powrócić do norm, przewidzianych w ustawie, a tem samem zachwieje możliwość należytego oprocentowania zainwestowanych kapitałów.

Odnośnie art. 7 p. 1 należy wznowić przepisy, że właściciele nieruchomości mogą pobierać od lokatorów za przedłożeniem szczegółowych rachunków opłaty dodatkowe za wodę i kanały w wysokości wydatków, rozłożonych w stosunku do podstawowego komornego. Opłaty za wodę stanowią ciężar specjalnie dotkliwy dla właściciela nieruchomości. Opłaty te wynoszą przeciętnie (w różnych miastach) od 6 do 20 proc. dochodów brutto. Największe są one w domach zamieszkałych przez ludność ubogą, gdzie wypada największa liczba mieszkańców na jedno pomieszczenie. Domy takie znajdują się w najcięższych warunkach, bo zaległości za komorne są bardzo duże, zarówno wskutek ogólnej niewypłacalności lokatorów, jak i wskutek ochrony niewypłacalnych, jaką daje dekret o eksmisji. Ponieważ lokator nie jest zainteresowany w oszczędnem używaniu wody, rozpleniło się wielkie jej marnotrawstwo, co jest szkodliwe nie tylko z punktu widzenia prywatnych interesów właściciela nieruchomości, ale również ogólno-gospodarczych.

W art. 11 p. 2-e należy skreślić słowa: „W braku zgody wynajmującego Urząd Rozjemczy lub Sąd może, uwzględniając przytoczone przez obie strony okoliczności, zezwolić lokatorowi na bezpłatne odstąpienie praw najmu w całości lub w części". Jest to najbardziej drastyczny przepis, jaki zawiera ustawa o ochronie lokatorów. Niema on żadnej analogji nawet zbliżonej w całem prawodawstwie polskiem. Przepis ten zmusza właściciela nieruchomości wbrew jego woli do zawarcia umowy o charakterze cywilno-prawnym z kontrahentem niedogodnym dla niego. Nikt nie przyjmuje jakiejkolwiek gwarancji, że ten kontrahent, którego właściciel nie akceptuje, będzie się wywiązywał z przyjętych zobowiązań. Należy podkreślić, że ubezwłasnowolnienie właściciela nieruchomości odbywa się nie na korzyść ogółu, co czyniłoby ofiarę łatwiejszą do zniesienia, ale w interesie prywatnym dwóch jednostek, które w celach osobistej korzyści zawarły pomiędzy sobą porozumienie na szkodę trzeciej. Przepis ten jest wyrazem ducha ustawy, traktującej właściciela nieruchomości jako czynnik wrogi, który wszelkiemi środkami powinien być zgnębiony; przepis winien być zniesiony w myśl zasad praworządności.

Art. 2 p. 2-g. Należy pozostawić w mocy I ustęp: „Jeżeli w celu przystąpienia do budowy pomieszczeń konieczne jest zniesienie lub przerobienie budowy, wynajmujący winien udowodnić konieczność usunięcia lokatora i może wypowiedzieć najem rzeczy najętej lub jej części w terminie ustawowym, conajmniej 3-miesięcznym". Cały pozostały ustęp do końca p.2-g należy skreślić, natomiast dodać: „Gdyby wynajmujący bez słusznego powodu nie rozpoczął budowy w ciągu 6 miesięcy po ustąpieniu lokatora albo rozpoczęte roboty budowlane przerwał, to odpowiedzialny jest cywilnie za straty, poniesione przez usuniętego lokatora wskutek utraty lokalu. Doświadczenie życiowe wykazało, że przepis w poprzedniem brzmieniu w rzadkich tylko wypadkach umożliwiał budowę. Lokatorzy stawiali tak nadmierne żądania, że budowa przestała być rentowna, a procedura umów z lokatorami przeciągała się na lata. W międzyczasie sprawa budowy z tych lub innych względów stawała się nieaktualna. Jeżeli przyjąć, że rozbudowa miast i zaspokojenie głodu mieszkaniowego jest jedną z najbardziej palących i ważnych spraw u nas, to wymaganie tej ofiary w celach ogólnych wydaje się usprawiedliwione tembardziej, że przepis ten ma już precedensy w analogicznych poprzednich, które przewidują usunięcie lokatora, o ile budynek jest własnością Państwa, poczty i t. p.

W art. 13-ym należy skreślić słowa: „Ponadto w razie udowodnionej zmowy właściciela z lokatorem na szkodę praw sublokatora, ten ostatni wstępuje z mocy samego prawa w stosunku do przedmiotu najmu w prawa lokatora. Do spraw, wytoczonych przeciwko lokatorowi, powinni być pozwani sublokatorzy pod rygorem bezskuteczności wyroku sądowego przeciwko tym ostatnim". Powyższy ustęp został pomieszczony przy kodyfikacji ustawy o ochronie lokatorów, prawodawca bowiem uważał za konieczne otoczyć opieką nietylko lokatora, ale i sublokatora. Było to uzasadnione w chwili tworzenia ustawy o ochronie lokatorów, gdy panował niemniejszy brak pomieszczeń dla sublokatorów, jak i dla lokatorów głównych. Obecnie stosunki uległy zasadniczej zmianie. Wszędzie na terenie Rzeczypospolitej istnieje nadmiar pomieszczeń wolnych dla sublokatorów. Niema więc uzasadnionego powodu, dla którego prawo ochrony sublokatora miałoby jeszcze rację bytu. Przepis powyższy daje natomiast duże pole do nadużyć w stosunku do właścicieli nieruchomości względnie lokatora. Wszelka umowa między właścicielem a lokatorem, który, nie mogąc utrzymać zajmowanego lokalu, oddaje go właścicielowi nieruchomości, może być przez sublokatora obalona. Przepis, nakładający obowiązek przypozwania sublokatorów, w praktyce stwarza wykrętne sposoby do przeciągania już i tak powolnej procedury sądowej. Zapadłe wyroki są wstrzymane, ponieważ sublokatorzy, mieszkający w lokalu o którym mowa, nie byli przypozwani. Nie są naskutek tego rzadkością sprawy, które ciągną się po lat 3 i dłużej.

Art. 23 p. 1 względnie art. 2 p. 2-a. Artykuł powyższy nakłada ogromne ciężary na własność nieruchomą. Właściciel domu lokatorów, którzy nie płacą komornego wskutek bezrobocia, jeżeli zajmują mieszkanie powyżej 2-ch pokojów, nie ma prawa eksmitować w ciągu 6-u miesięcy, jeżeli zaś znajmują lokale 2-u i jedno pokojowe, właściciel domu nie ma prawa ich eksmitować w ciągu 12-u miesięcy. Dekret rozszerzył wstrzymanie eksmisji do 24-ch miesięcy, w ten sposób są już lokatorzy, którzy mieszkają 3 i pół roku, nic nie płacąc. Zaległe z tego tytułu komorne należy uważać za zupełnie przepadłe. **Tymczasem właściciel domu, który nie otrzymuje wpływów, obowiązany jest płacić wszystkie świadczenia, opłacać za zużytą wodę, uiszczać wszystkie podatki tak, jakby komorne wpływało w pełnej wysokości. Podobnego, nawet zbliżonego, stosunku niema między dwiema jednostkami gospodarczemi w jakiejkolwiek innej dziedzinie. Żaden posiadacz jakiegokolwiek produktu lub środków produkcji nie będzie ich dostarczał w ciągu wielu lat bezpłatnie, właściciel domu zaś nie tylko musi pozwalać na bezpłatne korzystanie z lokalu w jego domu, ale nawet czynić gotówkowe dopłaty za świadczenia, otrzymywane przez odbiorcę — bezpłatnego lokatora.**

Ten przepis ustawy i rozporządzenie Pana Prezydenta o wstrzymaniu eksmisji bezrobotnych przerzucają ogromną część ciężaru opieki nad bezrobotnymi na właścicieli nieruchomości, obarczonych już i tak nadzwyczajnemi ciężarami podatkowemi i w dodatku ograniczonych w władaniu swoim majątkiem w tak wielkim stopniu, jak żadna warstwa. Rozkład obciążeń, wynikających z tego przepisu, jest czysto przypadkowy; nie jest on podyktowany ani względami logiki gospodarczej ani względami sprawiedliwości, przytem przeważnie spada najciężej na barki najsłabsze. Bezrobotni bowiem mieszkają przeważnie na peryferjach miasta w niewielkich domkach, których właściciele pod względem socjalnym i materjalnym stoją na tym samym poziomie, co ich lokatorzy. Przypadkowość i nierównomierność tego obciążenia rodzi wśród szerokich rzesz poczucie krzywdy i niesprawiedliwości. Obowiązek świadczenia pomocy bezrobotnym powinien obciążać całe społeczeństwo, a nie tylko właścicieli nieruchomości. Jest więc koniecznością, by należności, przypadające od bezrobotnych, pokrywane były przez Państwo względnie przez samorządy. Gdyby Państwo lub samorządy nie mogły przejąć tego ciężaru na siebie, to wyżej wzmiankowany § ustawy powinien ulec likwidacji.

Należy przytem ustalić ścisłą definicję bezrobotnego. Dziś wykładnia tego pojęcia jest bardzo dowolna. Zdaniem naszem, za bezrobotnego, upoważnionego do korzystania z przywileju wstrzymania eksmisji, należy uważać jedynie tego, kto otrzymuje zasiłki z państwowego odnośnego funduszu. Wszelka inna wykładnia będzie nieścisła, dopuści szereg nadużyć i uniemożliwi kontrolę. Zresztą, tam gdzie Państwo swoją pomoc uważa za wyczerpaną, niema słusznej zasady, by do tego zmuszać właściciela nieruchomości. Oprócz tego należy ustalić, że z prawa bezrobotnego w sensie wyżej wzmiankowanego § nie korzystają: 1) lokator, który jest na utrzymaniu członka rodziny, posiadającego pracę; 2) lokator bezrobotny, który ma uboczne zajęcie; 3)

lokator, który ma sublokatora; 4) lokator, który traci zajęcie sezonowe.

Art. 28 p. 1. Stosownie do ustawy właściciel domu jest obowiązany utrzymywać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku. Proponujemy, **by obowiązek remontu ciążył na właścicielu nieruchomości tylko w tym wypadku, jeżeli lokator płaci komorne.** Jest wysoce nieusprawiedliwione i nie odpowiada zasadzie umowy, by jedna strona nie wykonywała podstawowego zobowiązania, na drugiej zaś tem niemniej ciążyły wszystkie obowiązki. O potrzebie remontu, którego domaga się lokator, nie powinny rozstrzygać władze policyjno-budowlane. Nie mogą one decydować jednostronnie o obowiązku wykonania tego remontu przez właściciela. Jak wszelkie zobowiązania, wynikające ze stosunku prywatno-prawnego, tak i te, powinny być nakładane na podstawie orzeczeń Sądu, który wyrok swój opiera na przesłuchaniu stron i świadków.

Ustawa o ochronie lokatorów i po wprowadzeniu proponowanych przez nas zmian bronić będzie aż nadto dostatecznie lokatora w tych wypadkach, gdzie istotnie mogłaby zachodzić możliwość wyzysku.

Wszystkie państwa europejskie, stojące na gruncie kapitalistycznego ustroju, albo już zniosły ochronę lokatorów, albo wydały zarządzenia, które ustalają stopniową likwidację stanu ochrony lokatorów. Zniesienie ochrony lokatorów w znakomitej mierze rozwiązuje sprawę budowy nowych mieszkań w rozmiarach, odpowiadających gospodarczo uzasadnionemu popytowi.

Jesteśmy co do tego jednomyślni. Słusznem, sprawiedliwem i radykalnem rozwiązaniem byłoby zupełne zniesienie ustawy o ochronie lokatorów. Rozumiemy jednak wszyscy, że dziś w Polsce ani ze względów politycznych, ani ze względów gospodarczych w tej chwili nie czas na tak radykalne posunięcie. Wobec tego musimy być umiarkowani w naszych przedłożeniach. Proponujemy jedynie takie zmiany, które uwzględniając bardzo trudne położenie gospodarcze Państwa, nie obraża, zdaniem naszem, zbytnio interesów innych warstw ludności, tem niemniej dadzą jednak pewną ulgę własności nieruchomej.

Dr. Józef Steinberg
Prezes Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa.

Izby własności nieruchomej miejskiej w Polsce.

Z pożogi wojny wszechświatowej wyszła własność nieruchoma miejska nietylko bezpośrednio dotknięta niszczącemi skutkami wojny, co wywołało naturalną konieczność odbudowy wielu tysięcy domostw, stanowiących dach nad głową oraz wielu pomników sztuki i kultury, — ale ponadto znalazła się miejska własność nieruchoma wobec głębokiej niechęci, nietolerancji i nieprzychylnego nastawienia psychicznego ogółu szerokich warstw ludności, jakoby własność nieruchoma miejska reprezentowała szczęśliwych posiadaczy, którzy bez troski i pracy, wygodnie żyjąc, korzystają z wszelkich dóbr doczesnych i ściągają dochody ze swych realności ze szkodą reszty społeczeństwa.

Chwilowe przerwanie ruchu budowlanego, wywołane mobilizacją ogółu ludności i wojną, chwilowe nagłe zapotrzebowanie mieszkań wskutek ewakuacji licznych osiedli wskutek działań wojennych, i operacji wojsk i wydanie przez to okolicznościowej ustawy o zapobieżeniu zbytniemu podniesieniu czynszów mieszkalnych, — wyzyskano następnie, aby mimo dewaluacji wszystkich walut powstrzymać na szereg lat waloryzację czynszów mieszkalnych, podlegających naturalnemu prawu podaży i popytu, i aby do absurdum zdegradować wydatki na mieszkanie, (wynoszące zawsze wedle zasad ekonomji 1/5 a nawet 1/4 część dochodów) — do 1/20 części, a nawet i niżej.

Zniesiono przez to wszelką rentowność realności miejskich i podkopano w ten sposób wszelką chęć i inicjatywę prywatną konieczną dla zdrowego rozwoju ruchu budowlanego, przerzucając wszystko na fundusze podatkowe, samorządowe i inne źródła dochodów publicznych i otwierając na oścież wrota do wyzysku tych funduszów. Głód mieszkaniowy wywołany fałszywemi pociągnięciami na polu ruchu budowlanego postanowiono zaspokoić systemem nakazów i zakazów, które ciężką dłonią rozporządzeń administracyjnych zawisły nad realnościami miejskiemi i nad ich właścicielami we wszystkich kierunkach.

Podatek od nieruchomości, nie uwzględniający próżnostania i braku lub nieściągnięcia czynszów, miał odstraszyć właścicieli od niewynajmowania mieszkań i od chronienia się przed nieuczciwymi i niepłacącymi lokatorami. Nastawienie to nieżyczliwe i niechętne wobec właścicieli nieruchomości miejskich miało może z początku źródło w pewnej zazdrości, która jako naturalny odruch budziła się w licznych szerokich masach, powracających po 4-letniej wojnie z okopów, a m. i., ranni i inwalidzi, którzy ciałem i krwią zapłacili za nowy porządek rzeczy — odzyskanie Ojczyzny — domagali się nagrody i świadczeń od tych, którzy, choć część swych dóbr, a w szczególności realności, uratowali z pożogi wojny. Atoli po wyścigu krwi — wedle słów Budowniczego Polski, Marszałka Józefa Piłsudskiego — nastąpił wyścig pracy, i utrzymanie majątku narodowego, którego znaczną część stanowi własność nieruchoma miejska, stało się nakazem chwili, — warunkiem rozwoju kultury i wszelkiego postępu na polu oświaty, komunikacji i stosunków sanitarnych, oraz warunkiem jakiegokolwiek kredytu zagranicznego, koniecznego dla podniesienia dobrobytu i wytwórczości wewnętrznej.

Nadto ci właściciele nieruchomości miejskich przecież wyręczają w znacznej mierze Państwo i Gminy w wykonywaniu opieki społecznej, bo wobec zniesienia możności eksmisji, darmo udzielają dachu nad głową szerokim rzeszom bezrobotnych i wszystkim zajmującym drobne mieszkania, a nieposiadającym środków do ich opłacania. W ten sposób ci właściciele nieruchomości miejskich, tak pogardliwie nazwani „kamienicznikami", zamiast szacunku i sympatji należnej wszystkim, którzy bezinteresownie wyświadczają usługi na polu opieki społecznej, dostali się w orbitę ustaw wyjątkowych, nakładających na nich specjalne ciężary.

Wobec skomplikowanej różnorodności interesów i splotu stosunków, łączących się z należytem uregulowaniem wszystkich kwestyj połączonych z nieruchomościami miejskiemi, — Towarzystwa Właścicieli Realności miejskich, oparte na dobrowolnem zrzeszeniu się właścicieli w poszczególnych miastach, są słabe jako związki dobrowolne, zwłaszcza wobec demokratycznego systemu, powszechnego i równego prawa głosowania, w którym o sile i wpływie decyduje ilość, bo właśnie z tej przyczyny i w sejmie i samorządach właściciele realności pozostawali i pozostają zawsze w mniejszości i nie mogli argumentami swemi znaleść zrozumienia wobec egoizmu mas, pragnących korzystać — za jaknajmniejsze świadczenia wzajemne — z istniejących realności miejskich, których ani ukryć właściciel nie może, ani ich użytkowcy — bez zezwolenia i poparcia władzy, — odebrać nie może.

Dlatego koniecznem jest nie w interesie jednostki, lecz w interesie całości i dla utrzymania tak ważnej części majątku narodowego, jaki reprezentuje własność nieruchoma miejska, stworzenie czynnika publicznego, oficjalnego, zaopatrzonego w prerogatywy ciała samorządowego, którego głos z natury rzeczy musi zaważyć na szali u władz państwowych i samorządowych, a któryby jako czynnik fachowy, w oderwaniu od wszelkiej prywaty, był powoływany do zastępstwa interesów nieruchomej własności w Polsce, dbał o jej rozwój na polu ekonomicznym, kulturalnym i zdrowotnym, w harmonji i łączności z interesami Państwa i samorządów.

Taką jednostkę prawno-publiczną stanowią oficjalne Izby Własności Nieruchomej Miejskiej, obowiązkowo obejmujące wszystkich właścicieli realności wszystkich miast, których konieczność wynika ze względów wyłuszczonych powyżej, a których brak stanowi lukę w urzeczywistnieniu Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Konstytucja nasza z dnia 17 marca 1921 r. przewiduje w art. 68 powołanie do życia i utworzenie Najwyższej Izby Gospodarczej, jako reprezentantki samorządu wszystkich sfer gospodarczych i zawodowych w Państwie... Na polu przemysłu i handlu utworzenie tej Izby jest przygotowane i przewidziane przez utworzenie już w całem Państwie Izb Rzemieślniczych, na podstawie art. 173 Rozp. Prez. Rzp. z dnia 7 czerwca 1927 r. Nr. 53 poz. 468 Dz. U. P.; oraz rozp. Min. Przemysłu i Handlu z dnia 7 lipca 1928 r. Również w całem Państwie powołano do życia na zasadzie rozp. Prez. Rzp. z dnia 15 lipca 1927 r. Nr. 67 poz. 591 Dz. U. P., i rozp. Min. Przemysłu i Handlu z dnia 30 lipca 1927 r. Nr. 11 poz. 945 Dz. U. P. — Izby Przemysłowo-Handlowe.

Niemniej powołano do życia Izby Rolnicze, organizujące stan rolniczy, jako odrębną klasę społeczną.

Brak dotychczas jedynie organizacji własności nieruchomej miejskiej, przez utworzenie dla tej własności oficjalnych, obligatoryjnych lub własności nieruchomej miejskiej w całem Państwie, bo wszak ta własność stanowi na równi z rękodziełem, przemysłem i handlem i rolnictwem nieodzowny trzon i ważną część całej budowy społecznej, której reprezentantką ma być Najwyższa Izba Gospodarcza i bez własności nieruchomej miejskiej zorganizowanej w Izbach nie można sobie tej Izby Gospodarczej wcale nawet pomyśleć.

Przepojone nieżyczliwością i lekceważeniem dla tak doniosłych zadań własności nieruchomej miejskiej często powtarzane zapatrywanie, że własność nieruchoma miejska nie stanowi żadnego stanu ani zawodu ani żadnej odrębnej części społeczeństwa, i że wystarczy, jeżeli do ciał samorządowych, do sejmu i sejmików lub do komisji podatkowych i innych ciał należą jednostki posiadające realności, a zbytecznem jest zastępstwo, i zbyteczne są reprezentacje zrzeszeń własności nieruchomej miejskiej — zdanie takie nie wytrzymuje absolutnie krytyki, gdyż własność nieruchoma miejska jest nierozłącznie związana z całym rozwojem miast, z rozwojem budownictwa mieszkań, z rozwojem urbanistyki, ustawodawstwa podatkowego — państwowego i gminnego,—czerpiącego źródło swe z nieruchomości miejskich. Odpowiednia polityka budowlana i odpowiednie administrowanie realnościami miejskiemi wymaga wiedzy fachowej, przygotowania i poświęcenia czasu i trudu, tak samo jak zarząd rolą lub fabryką.

Nie każdy kto posiada zegarek jest przez to już zegarmistrzem. Nie każdy kto posiada realność, posiada zarazem władzę potrzebną i legitymację do obrony i kierowania interesami nieruchomej własności miejskiej.

Z tej też przyczyny Centralny Związek Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Warszawie już na ogólnem Zgromadzeniu w Warszawie w dniu 19 i 20 czerwca 1927 r. powziął uchwałę, podkreślającą konieczność powołania do życia przez czynniki miarodajne Izb Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce, jako ciał obligatoryjnych, obejmujących wszystkich właścicieli realności miejskich we wszystkich miastach w Rzeczypospolitej Polskiej, powołanych do zastępowania interesów tej ważnej dziedziny majątku narodowego. Wszystko, co dotyczy własności nieruchomej miejskiej, z trudnością przebija się u nas, lecz słuszność tych żądań posiada niespożytą siłę, i jak kula raz wyrzucona nie cofa się. To też Ogólny Wiec Właścicieli Realności odbyty w Krakowie w dniu 29 października 1933 r. podjął znowu tę myśl. Zwrócono się do władz rządowych i czynników miarodajnych z postulatem utworzenia Izb Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce na razie w Warszawie, Łodzi, Krakowie, Lwowie, Poznaniu, Wilnie, Katowicach jako prawnych jednostek o charakterze publicznym, któreby były ciałami doradczemi dla administracji Państwowej, powołanemi do dostarczenia władzom rządowym i organom samorządowym wszelkich wyjaśnień i informacyj i powołaneby były do stawiania wniosków w wszelkich sprawach, dotyczących własności nieruchomej miejskiej, do zorganizowania gospodarczego tej własności i utworzenia z niej świadomej siły społecznej dla uzgodnienia zadań państwowych i gospodarczych tego działu majątku narodowego z interesami i rozwojem wszystkich innych działów majątku państwowego, aby się przez to przyczynić do rozwoju potęgi Państwa i do rozwoju kulturalnego, sanitarnego oraz gospodarczego miast w Polsce w szczególności do rozwiązania problemu mieszkaniowego, który tak długo czeka na załatwienie, bez wielkich szkód ogólno-społecznych dłużej go odroczyć nie można i nie wolno.

Powołana przez ten ogólny Zjazd właścicieli realności w Krakowie Komisja wypracowała szczegółowy statut i przedłożyła go kompetentnym czynnikom. Należy więc wyrazić życzenie i nadzieję, że sprawa ta znajdzie rychło szczęśliwe i pomyślne załatwienie, dla dobra miast i całej Rzeczypospolitej Polskiej.

Rodzice, dzieci i... kamienicznik.

Pod powyższym tytułem zamieszczony był w miejscowym tygodniku „Prawda" artykuł który ze względu na omówione w nim charakterystyczne fakty, przytaczamy poniżej w całości:

Od dwóch lat obowiązuje u nas przepis prawny, wstrzymujący eksmisję bezrobotnych lokatorów z mieszkań jedno i dwuizbowych. Przepis ten nie zawiera jednak wykładni, określającej ściśle, kogo należy uważać za bezrobotnego, uprawnionego do korzystania z przywileju wstrzymania eksmisji. Z tego powodu na porządku dziennym są wypadki nadużywania tego przywileju przez osoby, które w normalnem zrozumieniu w żaden sposób nie mogą uchodzić za bezrobotne, zasługujące na ten wzgląd.

Są naprzykład lokatorzy, którzy nie pracują z powodu... starości. Taki staruszek lub wdowa, mający dorosłe dzieci, mieszkające razem z nimi, figurują jako główni lokatorzy i nie płacą komornego, legitymując się zaświadczeniem, iż są... bezrobotnymi. Sądy, nie wchodząc w istotne stosunki lokatora i opierając się wyłącznie na urzędowem stwierdzeniu, iż pozwany lokator nie pracuje, wydają decyzje wstrzymujące eksmisję.

Jako przykład przytaczamy tutaj sprawę, jaka niedawno toczyła się przed sądem grodzkim w Łodzi:

Niejaka Petronela K. zajmuje mieszkanie w Łodzi przy ul. Grabowej 6, wspólnie z trzema synami kawalerami, figurując sama jako główna lokatorka. Dwie córki wydała zamąż: jedną za urzędnika P. K. O. w Łodzi, drugą za rzemieślnika w Kutnie, właściciela zakładu stolarskiego.

Komorne nie płaciła od 15 miesięcy. Właściciel domu wniósł skargę do sądu, żądając uiszczenia zaległego komornego i eksmisji.

Lokatorka przedłożyła sądowi podanie o odroczenie zasądzonej eksmisji do dnia 31 października, t. j. do terminu, od którego poczynając, nie wolno z mocy prawa przeprowadzać eksmisji ze względu na zimową porę roku. Podanie miało zatem na celu uniemożliwienie właścicielowi domu usunięcia niepłacącej lokatorki.

Na poparcie swego podania Petronela K. przedstawiła zaświadczenie Magistratu m. Łodzi, stwierdzające, że syn jej, Zydmunt K., jest bezrobotnym.

Właściciel na uzasadnienie swego sprzeciwu przeciw ewentualnemu odroczeniu eksmisji przedłożył sądowi następujące dokumenty:

1. zaświadczenie jednej z fabryk, że jeden z synów pozwanej, Stanisław K., pracował w tej firmie ostatnio przez szereg miesięcy,

2. zaświadczenie innej firmy, że drugi syn pozwanej, Roman K., pracuje tam od roku 1932,

3. rachunek na zł. 137.50 za wykonane roboty malarskie, wystawiony i pokwitowany przez trzeciego syna pozwanej, Zygmunta K., (któremu Magistrat wydał zaświadczenie, że jest bezrobotnym),

4. protokuł policyjny i mandat karny na owego „bezrobotnego" Zygmunta K. za to, że w stanie nietrzeźwym wy-

bił szyby w jednej z restauracyj łódzkich w dniu 5 lutego 1933 roku.

Dokumenty te właściciel domu przedstawił sądowi w tym celu, aby dowieść, że w okresie, gdy pozwana nie płaciła mu należności za zajmowany lokal mieszkalny, każdy z jej trzech dorosłych synów miał zarobki i że nawet ów rzekomy „bezrobotny", którego przytoczono w podaniu, jako powód do wstrzymania eksmisji, potrafił jednak zarabiać tyle, że starczyło na restauracje, na wódkę i na płacenie mandatów karnych za zakłócenie spokoju publicznego.

Sąd pozostawił przedstawione przez właściciela domu dokumenty bez uwzględnienia i, opierając się na zaświadczeniu Magistratu, na eksmisję niepłacącej lokatorki — jako bezrobotnej i będącej na utrzymaniu bezrobotnego syna — nie zezwolił.

Z tego wynikałoby, że trzej dorośli synowie, mający pracę i zarabiający, oraz dwie nieźle zaopatrzone córki nie mają żadnego obowiązku zaopiekowania się starą matką, a obowiązek ten może być przerzucony na człowieka zupełnie obcego — na właściciela domu.

Zdaje nam się, że taki stan rzeczy nie odpowiada poczuciom słuszności nietylko przeważającej większości naszego społeczeństwa, ale nawet bezpośrednio zainteresowanych.

Konsekwentne wprowadzenie w życie takich zasad i to pod osłoną majestatu prawa musi na dłuższą metę wywołać prawdziwe spustoszenie w pojęciach moralnych ludności na obowiązki względem swoich najbliższych.

To nie mogło leżeć w intencji ustawodawcy. Zamiarem jego była li tylko chęć niedopuszczenia do tego, aby ludzie rzeczywiście bezrobotni, owe najnieszczęśliwsze ofiary kryzysu gospodarczego, nie byli narażeni na wyrzucanie ich z mieszkań w miesiącach zimowych. Rozciąganie tej ochrony także i na miesiące letnie, i to w dodatku bez uwzględnienia faktycznych warunków materjalnych lokatora musi wpoić w ludzi przekonanie, że mieszkać można zadarmo, i że żądanie zapłacenia komornego jest conajmniej złośliwością ze strony właściciela domu.

Nic dziwnego, że w takiej atmosferze mnożą się wypadki stosowania przez niepłacących lokatorów „samoobrony" przeciw „natrętnym" gospodarzom przy użyciu pałek, noży i podobnych twardych i ostrych argumentów.

Do takich rezultatów prowadzi ustawodawstwo wyjątkowe.

Groźny stan domów w Warszawie.

W Warszawie przeszło 700 domów grozi zawaleniem się. Nietrudno zmierzyć w wyobraźni jaką to stanowi liczbę mieszkań i jak pokaźną przedstawia cyfrę lokatorów, jeśli zważyć, że izby warszawskie są przeludnione, zwłaszcza na peryferjach, w domach robotniczych, dwu i jednoizbowych.

Groźna sytuacja dotyczyć może mniej więcej około dwudziestu tysięcy dusz, co musi zaważyć na losach miasta największego. Ponieważ domy rysują się, pękają albo zgoła walą w gruzy, więc usunięcie lokatorów staje się koniecznością. Remonty muszą być kapitalne. Trzeba ratować parę tysięcy izb zajętych, zamieszkałych. Niepodobna dopuścić, aby ilość bezdomych wzrosła w przerażający sposób. Koszty remontu oblicza się na 800 000 zł., suma stosunkowo niewielka.

Jeżeli właściciele nieruchomości nie przeprowadzają remontu, to z bardzo prostych przyczyn: nie mają za co!

W komitecie rozbudowy znajduje się około 200 podań właścicieli domów, domagających się pożyczki na dobrowolne kapitalne remontowanie swych własności. Nie uchylają się, bynajmniej; przeciwnie: rozumieją konieczną potrzebę i własny interes, proszą o pomoc pieniężną, ponieważ nie są w stanie własnemi siłami przystąpić do dzieła gruntownej naprawy.

„Kurjer Warsz.", omawiając tę sprawę w jednym z ostatnich numerów, przychodzi do wniosku, że jeżeli w najbliższym czasie nie udzieli się podważonym, walącym się domom należytej pomocy dla radykalnego uzdrowienia, okazać się może niebawem sytuacja bez wyjścia: urząd inspekcyjno-budowlany będzie notował nieskończoną listę domów, wyciągając ją do rozmiarów transparentu kilometrowego, natomiast domy będą powoli, lecz systematycznie zamierać melancholijnie, niby ogród rozległy w drugiej połowie listopada.

Nie można dopuścić do zamierania domów w mieście. Akcja remontu musi być podjęta z całą pieczołowitością, że zrozumieniem zadania i sytuacji.

Wstawienie podwójnych okien lokatorom.

Już kilkakrotnie wskazywaliśmy na łamach naszego czasopisma na metody, które Magistrat m. Łodzi stosował przez szereg lat do właścicieli nieruchomości przy tak zwanych nakazach remontowych, żądając nieraz napraw niemających żadnych podstaw prawnych.

N. T. A. niedawno rozpatrzył sprawę Wilhelma G., właściciela nieruchomości m. Łodzi przeciw orzeczeniu Urzędu Wojewódzkiego w przedmiocie **wstawienia podwójnych** okien w mieszkaniu jednego z lokatorów domu G.

Niżej podajemy odnośne orzeczenie N. T. A. do wiadomości naszych czytelników.

Decyzją z dnia 7 października 1929 r. Magistrat m. Łodzi wezwał właściciela domu Wilhelma G. na podstawie artykułu 8, 10, 16 i 28 Dekretu z dnia 16 stycznia 1919 r. o zapobieganiu brakowi mieszkań (Dz. Pr. R. P. N. 8 poz. 116), art. 28 ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406), oraz na podstawie artykułów 377 i 380 prawa budowlanego (Dz. U. R. P. Nr. 23/1928 r. poz. 202) do odremontowania trzech okien i zamiany części futryny w jednem z okien, oraz do **wstawienia podwójnych okien w mieszkaniu lokatora Roberta F.** w domu przy ul. Radwańskiej Nr. 21 w ciągu trzech tygodni.

Urząd Wojewódzki w Łodzi decyzją z dnia 22 listopada 1929 r. L A A 10851/2 nie uzwględnił odwołania, wniesionego przeciwko powyższej decyzji Magistratu i zatwierdził decyzję tę, jako prawnie uzasadnioną.

Decyzja Urzędu Wojewódzkiego z dnia 22 listopada 1929 roku w części, tyczącej się zobowiązania Wilhelma G. do wstawienia podwójnych okien, została zaskarżona do Najwyższego Trybunału Administracyjnego.

Najwyższy Trybunał Administracyjny rozpatrując sprawę na podstawie art. 73 prawa o Najwyższym Trybunale Administracyjnym na posiedzeniu niejawnem rozważył co następuje:

Zarzut skarżącego, że zarówno Magistrat, jak i Urząd Wojewódzki bezpodstawnie podali, jako podstawę prawną swych decyzji art. 28 Dekretu z dnia 16 stycznia 1919 r. (Dz. P. P. N. 8 poz. 166) jest słuszny, gdyż powyższy artykuł mógłby być podstawą do tego rodzaju decyzji tylko na mocy i po wydaniu ogólnego zarządzenia o charakterze normatywnym, przewidzianego w tym artykule, a wydanego za zgodą Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Ministerstwa Opieki Społecznej. Ani decyzja Magistratu, ani decyzja Urzędu Wojewódzkiego takiego zarządzenia nie podają, przeciwnie, Urząd Wojewódzki w swej odpowiedzi na skargę do Najwyższego Trybunału Administracyjnego przyznaje pośrednio bezprzedmiotowość podania, jako podstawy prawnej (art. 28 Dekretu z dnia 16 stycznia 1919 r.)

Pozostałe przepisy prawne, podane jako podstawa prawna zaskarżonej decyzji Urzędu Wojewódzkiego, a w szczególności art. 28 ustawy o ochronie lokatorów z dnia 11 kwietnia 1924 r. oraz artykuły 377 i 380 prawa budowlanego, uprawniały właściwą władzę do nakazywania przeprowadzenia remontu mieszkań i budynków w celu utrzymania tych mieszkań i budynków w należytym stanie wyłącznie z interesu bezpieczeństwa lub zdrowia publicznego, ale nie uprawniały tej władzy do żądania wykonania nowych urządzeń, nowych inwestycyj, niewymaganych wyraźnie przez przepisy budowlane.

Wobec powyższego decyzja władzy, oparta na podanych wyżej przepisach prawnych, wymaga koniecznie ustalenia przez władze i podania w uzasadnieniu decyzji ustalonego stanu faktycznego. Ponieważ decyzja Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia 22 listopada 1929 r. oraz powołana w tej

decyzji decyzja Magistratu m. Łodzi z dnia 7 października 1929 r. wbrew p. 2 art. 75 art. 78 i 94 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o postępowaniu administracyjnem (Dz. U. R. P. Nr. 36 poz. 341) nie zawierają żadnego faktycznego ustalenia, uzasadniającego tę decyzję i to pomimo twierdzenia skarżącego w odwołaniu, że w domu jego nie było podwójnych okien od lat 35, Najwyższy Trybunał Administracyjny, nie będąc w możności stwierdzić, czy żądanie wykonania i wstawienia drugich ram okiennych było żądaniem przywrócenia do normalnego stanu poprzedniego, czy też żądaniem wykonania nowej inwestycji, z urzędu podnosi powyższą istotną wadliwość postępowania, jakiej dopuścił się Urząd Wojewódzki ze szkodą dla skarżącego w decyzji swej z dnia 22 listopada 1929 r. L. A A 10851/2 i decyzję tę z powodu istotnych wadliwości w postępowaniu **uchyla na podstawie p. 3 art. 84 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1932 r. o Najwyższym Trybunale Administracyjnym (Dz. U. R. P. Nr. 94 poz. 806) oraz zarządza zwrot wniesionej przez petenta opłaty na podstawie art. 95 tego rozporządzenia.**

Oddłużenie miejskiej własności nieruchomej.

Zbliżający się termin 1-go października 1934 r. w którym kończy się okres moratoryjny dla długów hipotecznych, stawia przed liczną grupą właścicieli nieruchomości zagadnienie jak wówczas wybrną oni z ciężkiego ich położenia. Niestety, sytuacja rynku kredytu długoterminowego nie pozwala żywić zbyt wielkich nadziei na normalne rozwiązanie kwestji, tembardziej, że rentowność domów również wskazuje gwałtowną tendencję zniżkową. Toteż przypuszczamy, że odnośne sfery może zainteresować bardzo ciekawy i znamienny artykuł wybitnego niemieckiego prawnika **Dr. Karola Haensela,** który ukazał się w dniu 3 b. m. w czasopiśmie „Deutsche Zukunft". Autor w artykule pod powyższym tytułem porusza wyżej omawiane zagadnienie, wobec tego, że w Niemczech moratorjum hipoteczne kończy się już w dniu 1 kwietnia 1934 r.

Z dniem 1 kwietnia 1934 r. upływa termin ważności zarządzenia o moratorjum hipotecznem (Kündigungsschutz), które miało na celu zabezpieczenie właścicieli nieruchomości przed żądaniem wypłacenia zahipotekowanych kapitałów. Instytut Badania konjunktur w Niemczech ocenia hipoteki miejskie na 26 miljardów marek

Naturalnie, nie trudno zrozumieć, że wypłata przez właścicieli nieruchomości miast wszystkich sum, których mogliby zażądać wierzyciele hipoteczni, z chwilą ustania moratorjum, jest niemożliwa. Wystarczyłyby nawet już żądania małej cząstki wierzycieli, by na całym rynku mieszkaniowym wywołać zupełne zamieszanie.

Obecnie wierzycielowi przysługuje prawo wymówienia hipoteki jedynie w tym wypadku, gdy właściciel zalega z procentami. Oczywiście, ten stan rzeczy musiał być przejściowy, gdyż uwiecznienie takich stosunków wyrządzałoby szkodę wierzycielom. Wyłoniły się już różne projekty, które zamiast jednorazowej spłaty hipoteki przewidują wypłatę kapitału ratami w pewnych odstępach czasu, zależnie od dochodów z nieruchomości. Projekt ten zadowoliłby może część wierzycieli oraz małą cząstkę właścicieli nieruchomości, ale jest w skutkach swych dla gospodarki nieobliczalny, gdyż wtedy trzebaby przeprowadzić najzupełniejszą zmianę prawa hipotecznego. Oprócz tego nie ochroniłoby właścicieli od licytacji ich dóbr, w wypadku, gdyby dochody nie wystarczały na pokrycie wydatków oprocentowania i amortyzacji hipotek. A przecież statystyka wielkich banków hipotecznych wykazuje wzrost zaległości procentowych, np. bilans związku banków hipotecznych z roku 1932 wykazuje straty i zaległości odsetkowe w ilości 23,7 miljonów czyli 11,4 proc.

Jest rzeczą zrozumiałą w dzisiejszych czasach, gdzie mamy tyle wolnych mieszkań, że dochody z domów stają się coraz mniejsze i tem samem zmniejsza się możność amortyzowania ciężarów hipotecznych.

Ponieważ zaś zdrowie społeczeństwa i jego gospodarki zależy od zdrowej współpracy poszczególnych warstw społeczeństwa, należałoby znieść różnice zapatrywań gospodarczych wierzycieli i dłużników, gdzie każdy tylko wypatruje zysków dla siebie, a zjednać i połączyć obie strony przez bliższe związanie ich z własnością gruntową.

Prawo dotychczasowe uprawnia wierzyciela do licytacji nieruchomości, gdy dłużnik zalega z opłaceniem odsetek, nawet przy częściowem opóźnieniu opłaty jednej raty procentowej. Dalej może on żądać wypłaty wymówionej hipoteki gotówką. Może zatem sam ustalić cenę, za jaką chce nabyć daną nieruchomość, pozostali zaś wierzyciele podrzędni nic nie otrzymują. Właściciel odpowiada za wszystkie straty, rujnuje się gospodarczo i oprócz tego zobowiązania dawne ciążą na nim przez 30 lat.

Rozporządzenie doraźne (Notverordnung) z dnia 8 grudnia 1931 r. przeprowadziło drobną zmianę w tej sprawie na korzyść właściciela domu, polegającą na tem, że $^{7}/_{10}$ wartości nieruchomości, uzyskane drogą licytacji, idzie dla pokrycie żądań wierzyciela, biorącego na własność daną nieruchomość.

By ochronić wierzycieli podrzędnych od utraty majątku na podstawie takich przepisów, możnaby zaradzić w ten sposób, że właściciel nieruchomości ma prawo zgłosić do właściwego sądu okręgowego zamiar zawarcia spółki ze swymi wierzycielami z chwilą, gdy jego posiadłość jest obciążona na przeszło połowę jej wartości sztandartowej

Spółka taka przedstawia osobę prawną o prawach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W skład jej wchodzą wierzyciele hipoteczni i właściciel z udziałem odpowiednim do ich wkładu kapitału.

Administracja leży w rękach właściciela domu aż do chwili zawarcia spółki, a na pierwszem zebraniu spólnicy wybierają rządcę. Z dochodów otrzymuje każdy daną część, ustanowioną na podstawie jego udziału w spółce. Spółka jest również uprawniona do sprzedaży nieruchomości, przyczem dochód z tego zostaje podzielony odpowiednio do udziału każdego spólnika.

W razie gdyby miał nastąpić zarzut ze strony wierzyciela I hipoteki, przedewszystkiem ze strony banków hipotecznych, możnaby proponować co następuje:

Prawo o spółce właściciela z wierzycielami hipotecznymi nie dotyczy pierwszej hipoteki, która nie będzie należała do spółki w granicach określonej części wartości sztandartowej nieruchomości. Na posiadłości spółki zostałaby wtedy pierwsza hipoteka mniejszej wartości. Wierzyciel ten miałby więc także wszystkie prawa, przysługujące wierzycielom hipotecznym. Gdyby spółka rządziła tak źle, że nie mogłaby nawet wypłacić procentów, wtedy wierzyciel ma prawo przeprowadzić licytację. Ponieważ jednak wartość hipoteki jego jest stosunkowo niska, spółka napewno zdoła zapłacić odsetki.

Zadaniem banków kredytowych byłoby poparcie wierzyciela, gdyby mu zależało na odstąpieniu hipoteki drugiej osobie przy jej wymówieniu.

Udział wierzycieli i właściciela w spółce zostałby określony procentowo, zależnie od stopnia podrzędności jednego spólnika względem drugiego. Wrazie parcelacji nieruchomości dostałby właściciel ilość części parcelacyjnych, odpowiadających jego części niezadłużonej.

Przyjmując wartość nieruchomości np. jako 120 proc. podanej wartości sztandartowej, należałoby przyjąć hipotekę pierwszego wierzyciela w wysokości np. 50 proc. wartości sztandartowej, zaś następne 50 proc. wartości sztandartowej plus 20 proc. zostałoby podzielone między właściciela i wierzycieli.

Prawo do podania wniosku o przejście nieruchomości z rąk właściciela do rąk spółki przysługuje nietylko właścicielowi, ale i tym wierzycielom, którzy są uprawnieni do żądania licytacji lub nadzoru.

Prawo o spółkach miałoby zastosowanie naturalnie tylko na wniosek jednej z zainteresowanych stron.

W wypadku, gdyby doszło do skutku innego rodzaju uzgodnienie między właścicielem a wierzycielami, o spółce tego rodzaju niema mowy. Dla nieruchomości zadłużonych, o słabych podstawach finansowych, spółka jednak byłaby świetnym wyjściem, umożliwiającem sanację finansową nieruchomości i chroniącem od ruiny.

Jak wiadomo, kupcy zagraniczni, korzystając z inflacji, nabywali za kilka marek złotych wartościowe nieruchomości niemieckie. Po pewnym czasie wszyscy prawie sprzedali swe posiadłości z ogromnym zyskiem. Zwykle jednak, nie otrzymawszy całkowitej kwoty gotówką, resztę pozostawiali na nieruchomości jako hipotekę, która do dziś dnia figuruje jako hipoteka zagraniczna.

Niestety, statystyka niemiecka nie odróżnia tych hipotek od powstałych przez przesyłki pieniężne z zagranicy, hipotek zagranicznych. W r. 1932 wynosiły one razem przeszło pół miljarda marek. Ciążą więc na nieruchomościach niemieckich długi zagraniczne, powstałe jedynie przez spekulację, a nie przez obce wkłady pieniężne.

W myśl planu wyżej wyłuszczonego możnaby tych wierzycieli pociągnąć do udziału w spółce, przez co dotychczasowe długi zamieniłyby się dla gospodarki niemieckiej na wkłady wytwórcze.

Zadłużenie samorządu w Polsce

Według danych urzędowych zadłużenie wszystkich związków samorządowych w Polsce wynosi około 1 300 milj. zł., co stanowi przeszło 25 proc. zadłużenia Państwa Polskiego, które wynosi 5 miljardów zł.

Zadłużenie 259 związków powiatowych wynosi 174,4 miljonów zł., przyczem największe sumy przypadają na:

Województwo	Warszawskie	31,8 milj. zł.
„	Kieleckie	24,7 „ „
„	Lubelskie	20,5 „ „
„	Poznańskie	16,3 „ „

Najmniej obciążone są następujące województwa:

Śląskie	9,8 milj. zł.
Pomorskie	9,8 „ „
Wołyńskie	9,5 „ „
Białostockie	8,5 „ „
Łódzkie	7,2 „ „
Nowogrodzkie	7,1 „ „
Lwowskie	6,3 „ „
Krakowskie	4,9 „ „
Wileńskie	4,9 „ „
Tarnopolskie	4,0 „ „
Poleskie	4,0 „ „
Stanisławowskie	2,1 „ „

Zadłużenie długoterminowe związków powiatowych stanowi około 60 proc. zadłużenia ogólnego.

Najpoważniejszem źródłem kredytu, zwłaszcza długoterminowego, są banki państwowe, szczególnie Bank Gospodarstwa Krajowego, następnie idą banki komunalne, kasy oszczędności, skarb państwa, zakłady ubezpieczeń.

Ulgi w spłacie zaległości podatkowych

Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych wydał rozporządzenie z dnia 25 listopada 1933 r. o ulgach w spłacie zaległości podatkowych, ogłoszone w Dz. U. Nr. 94/33 p. 731.

Rozporządzenie to reguluje spłatę powstałych przed dniem 1 października 1931 r. zaległości w następujących państwowych podatkach wraz z dodatkami państwowemi i samorządowemi: **gruntowym, od nieruchomości, przemysłowym, dochodowym, majątkowym oraz od spadków i darowizn.**

Za zaległości podatkowe „właścicieli nieruchomości budynkowych" w rozumieniu tego rozporządzenia, uważa się nieuiszczone w terminach ustawowych należności podatkowe, dla których za podstawę wymiaru służył przychód lub dochód z nieruchomości budynkowych, lub też wartość majątkowa tych nieruchomości.

Spłatę zaległości podatkowych, przypadających od właścicieli nieruchomości budynkowych, które są lub zostaną zabezpieczone hipotecznie na ich majątku nieruchomym, **rozkłada się z urzędu na 20 równych rat półrocznych, od 1-go stycznia 1935 r. począwszy, za opłatą odsetek za odroczenie w wysokości 4½ proc. w stosunku rocznym, licząc od dnia 1 października 1933 r.**

Kary za zwłokę oraz odsetki za odroczenie, przypadające od zaległości **za okres od dnia ich powstania do dnia 30 września 1933 r. włącznie, umarza się.**

Płatnikom, którzy nie posiadają majątku nieruchomego, na którym możnaby zabezpieczyć przypadające od nich zaległości podatkowe, umarza się z urzędu czwartą część tych zaległości, pod warunkiem uiszczenia pozostałych trzech czwartych części w 12 równych ratach kwartalnych od 1-go stycznia 1935 r. począwszy, za opłatą odsetek za odroczenie w wysokości ½ proc. miesięcznie, licząc od dnia 1 października 1933 r.

O ile płatnik posiada zaległości w kilku podatkach, wówczas umorzenie i spłata następują dla każdego z tych podatków oddzielnie.

O ulgach, przysługujących w myśl powyższego rozporządzenia urzędy skarbowe zawiadamiają płatników. Orzeczenia urzędów skarbowych są ostateczne.

Płatnicy, którzy nie uiszczą w terminach dwóch kolejnych, po sobie następujących rat, tracą prawo do dalszych ulg, wynikających z rozporządzenia.

Ulgi nie będą stosowane do zaległości, powstałych wskutek jawnej złej woli płatnika. Ocena, czy powstanie zaległości spowodowane zostało jawną złą wolą płatnika, należy do Ministra Skarbu, który uprawnienia swe w tym zakresie może przenieść na izby skarbowe.

Rozporządzenie powyższe przyznaje wprawdzie pewne ulgi właścicielom nieruchomości, jednakże całkowicie zagadnienia zaległości podatkowych nie rozwiązuje.

W sprawie opłat od przejścia własności nieruchomości (aljenacyjnych).

N. T. A. wyrokiem z dnia 15. V. 1933 r. Nr. rej. 3347/31 w sprawie o wymierzenie komunalnej opłaty od przejścia własności nieruchomości (t. zw. aljenacyjnej), nabytej drogą przymusowej licytacji publicznej, orzekł, że władze komunalne w tym wypadku nie mogą pobierać wspomnianej opłaty. Wynika to z art. 13 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych w brzmieniu rozporządzenia Prez. Rzczp. z dnia 22. III. 1928 r. (Dz. U. Nr. 36 p. 335), **który nie uprawnia związków komunalnych do pobierania komunalnej opłaty od przejścia własności nieruchomości drogą przymusowej licytacji publicznej.**

W związku z tem orzeczeniem Urząd Wojewódzki Łódzki wydał okólnik do właściwych władz komunalnych, w którym powyższa teza wyroku N. T. A. podana zastała do wiadomości tychże i wykorzystania.

*

Rozporządzeniem Prez. Rzczp. z dnia 27 października r. b. (Dz. U. Nr. 85 p. 642/1933 r.) Minister Skarbu uprawniony został do obniżenia do 0,2 proc. stawki opłaty stemplowej, należnej od sprzedaży nieruchomości drogą licytacji przymusowej lub od orzeczenia sądowego, na mocy którego w toku postępowania egzekucyjnego nieruchomość przechodzi na własność wierzyciela, jeżeli nabywcą jest instytucja kredytu długoterminowego lub inne przedsiębiorstwo bankowe lub zakład ubezpieczeń, które mają prawo zabezpieczone hipotecznie na danej nieruchomości.

*

N. T. A. orzekł, że zwolnienia od opłat stemplowych pism, tyczących się przejścia własności nowowzniesionych budynków, nie mają zastosowania, w razie nabycia nowego budynku w drodze przymusowej licytacji publicznej. (19. IX. 1932 r. L. Rej. 1602/29.)

Egzekucja opłat za wycier kominów.

W kwietniu r. b. stowarzyszenia właścicieli nieruchomości w Łodzi wystosowały do Izby Skarbowej memorjał w sprawie niesłusznego uprzywilejowania zarobków kominiarzy przez przyznanie im prawa egzekucji skarbowej ze szkodą dla właścicieli nieruchomości. Sprawa ta była rozpatrzona przez Ministerstwo Skarbu, które w zupełności przychyliło się do stanowiska stowarzyszeń właścicieli nieruchomości i wyjaśniło, że **należności za wycier kominów nie mogą być ściągane przez urzędy skarbowe.**

Niżej podajemy treść pisma, wystosowanego w tej sprawie do wszystkich urzędów skarbowych w okręgu Izby Skarbowej Łódzkiej.

IZBA SKARBOWA
w Łodzi.
L. W. II/1 R. 108/33

Egzekucja opłat za wycier kominów.

Łódź, dnia 31 października 1933 r.

Do

wszystkich Urzędów Skarbowych i Ekspozytur Urzędów Skarbowych w Okręgu Izby Skarbowej Łódzkiej.

Ministerstwo Skarbu reskryptem z dnia 23. X. 1933 r. L. D. V. 17492/1/33 wyjaśniło, że należności kominiarzy za wycier kominów nie mogą być ściągane przez urzędy skarbowe w trybie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25. VI. 1932 r. o postępowaniu egzekucyjnem władz skarbowych (Dz. U. R. P. Nr. 62 poz. 580), ponieważ obowiązujące przepisy nie przyznają tym należnościom przywileju egzekucji administracyjnej.

Wobec tego Izba Skarbowa poleca umorzyć zgodnie z par. 35 ust. 1 lit. a) P. E. postępowanie egzekucyjne, wszczęte na podstawie nadesłanych przez Korporacje Przemysłu Kominiarskiego wniosków oraz zwracać bez załatwienia wnioski nadsyłane przez te Korporacje.

Za KIEROWNIKA WYDZIAŁU II:
Asesor
(—) **Trelewicz.**

Wpływy skarbowe z podatku od nieruchomości.

Główny Urząd Statystyczny wydał w tych dniach broszurkę, w której m. in. opublikował statystyczne dane o wpływach i wydatkach poszczególnych działów administracji państwowej. Z zestawień tych wynika, że dochody państwa w porównaniu z latami 1928/29 we wszystkich dziedzinach się zmniejszyły, tylko jedyny

podatek od nieruchomości

zwiększył swoją wydajność i wpływa w coraz większych kwotach. Dał on mianowicie:

w r. 1928/29	46 milj. zł.
1929/30	46 „ „
1930/31	32 „ „
1931/32	49 „ „
1932/33	60 „ „

Jeżeli ktoś porówna wpływy w ostatnich latach z latami 1928/29 w powyższem zestawieniu, to mogłaby mu się nasunąć myśl, że właścicielom nieruchomości dzieje się doskonale i coraz lepiej są oni usytuowani, gdyż na pierwszy rzut oka się zdaje, że wpływy z podatku od nieruchomości zwrosły. Jednak sprawa przedstawia się trochę inaczej, i zwyżka ta jest zupełnie iluzoryczna.

Państwowy podatek od nieruchomości, który wynosił w poprzednich latach 7 proc. z brutto dochodu, w 1932/33 r. został podwyższony o 3 proc. przez doliczanie tak zwanego dodatku kryzysowego, skoro więc uzględnimy ten moment, to otrzymamy zupełnie inne obliczenie i przy tejże samej wypłacalności — wobec podwyższenia podatku o 3 proc. — wpływy na 1932/33 r. winnyby wynosić około 70 milj. zł., wobec 49 milj. zł. w roku poprzednim. Zamiast tego wpływy wykazały tylko sumę 60 milj. zł., czyli wypłacalność podatkowa właścicieli nieruchomości w tym czasokresie b. znacznie spadła wobec niemożliwości ponoszenia nadmiernych obciążeń.

Wysokość dodatku komunalnego do państwowego podatku od nieruchomości na rok 1934.

Na wniosek Wydziału Finansowego — Oddziału Podatkowego — Komisarz Rządowy m. Łodzi — p. inż. Wacław Wojewódzki, działając w zastępstwie Magistratu i Rady Miejskiej, ustalił wysokość stawek dodatku komunalnego na rzecz m. Łodzi na rok 1934 do państwowego podatku od nieruchomości, jak następuje:

Od nieruchomości **kategorji I**, w których w roku 1933 conajmniej 50 procent ogólnej sumy czynszów komornianych, względnie wartości czynszowej, przypada na mieszkanie jedno i dwuizbowe:

1) przy ogólnej sumie komornego, nieprzekraczającej zł. 2 000.—, 32,5 proc. należności państwowego podatku od nieruchomości;

2) przy ogólnej sumie komornego ponad zł. 2 000.—, a nieprzekraczającej jednak zł. 4 000 — 57,5 proc. podatku państwowego i

3) przy ogólnej sumie komornego ponad zł. 4 000.—, 75 proc. podatku państwowego.

Od nieruchomości **kategorji II**, w których w roku 1933 conajmniej 50 proc. ogólnej sumy czynszów komornianych, względnie wartości czynszowej, przypada na mieszkania trzy i więcej izbowe oraz na lokale handlowe i przemysłowe:

1) od domów mieszkalnych — 100 proc. podatku państwowego i

2) od nieruchomości, użytkowanych na cele handlowe i przemysłowe — 75 proc. podatku państwowego.

W związku z ustaleniem przez władze miasta powyższych stawek dodatku komunalnego, Stowarzyszenia właścicieli nieruchomości w Łodzi wniosły do p. Wojewody Łódzkiego memorjał, w którym wskazują na stale pogarszającą się od kilku lat sytuację własności nieruchomej i niemożność ponoszenia przez nią w dalszym ciągu tak znacznego obciążenia.

W rezultacie Stowarzyszenia proszą p. Wojewodę o zredukowanie stawek dodatku komunalnego dla domów, zaliczonych w decyzji p. Komisarza do I kategorji, do 25 proc. państwowego podatku od nieruchomości, a dla domów II kategorji do 50 proc.

W końcu memorjału zaznaczono, że wspomniana redukcja dodatku komunalnego nie naruszy równowagi budżetu Zarządu m. Łodzi, gdyż przedewszystkiem budżet ten został o 35 proc. zredukowany, a z drugiej strony obniżenie podatku zapewni bardziej regularny jego wpływ.

W dniu 27 grudnia 1933 r. zmarł

Adolf Neumann

właściciel nieruchomości w Łodzi przy Piotrkowskiej 149

Zmarły od szeregu lat piastował mandat członka Zarządu naszego Stowarzyszenia i zawsze szczerze oddany był sprawie własności nieruchomej.

W dniu 27 grudnia 1933 r. zmarł

Cezary Eisenbraun

senjor firmy F. Eisenbraun, Sp. Akc. w Łodzi, właściciel nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej Nr. 68.

W dniu 17 grudnia 1933 r. zmarł

b. p. Mojżesz Szymon Wiślicki

właściciel nieruchomości w Łodzi przy ul. Żwirki 8

W Zmarłych stowarzyszenie nasze traci szczerze oddanych członków i przyjaciół, o których pamięć zachowa na zawsze.

Zarząd
Centralnego Stowarzyszenia
Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi
Piotrkowska 46.

Informacje i wiadomości bieżące

Nowy notarjusz w Łodzi.

Dotychczasowy naczelnik Sądu Grodzkiego, p. sędzia Józef Łuczyński, przeniesiony na własne żądanie w stan spoczynku, mianowany został notarjuszem w Łodzi. Pan sędzia Łuczyński objął kancelarję po notarjuszu Juljanie Ładzie przy ul. 11 Listopada 5, gdzie już rozpoczął urzędowanie.

Pan Łuczyński był sędzią przez 13 lat a ostatnie 3 lata ku największemu zadowoleniu wszystkich zainteresowanych sfer, zarówno podwładnych jak i obcych, pełnił obowiązki naczelnika Sądu Grodzkiego w Łodzi.

Szanownemu Panu Sędziemu życzymy powodzenia na nowej placówce.

Spisy lokatorów do wymiaru podatku dochodowego.

W myśl obwieszczenia Izby Skarbowej Łódzkiej właściciele nieruchomości obowiązani są wypełnić i złożyć do właściwych urzędów skarbowych w terminie do 15 stycznia 1934 roku ogólne spisy lokatorów, zamieszkałych w danym domu w dniu 15 grudnia 1933 r. Równocześnie należy złożyć listy szczegółowe, do których wypełnienia obowiązani są główni lokatorzy.

Odnośne formularze wydają urzędy skarbowe.

W sprawie podatku spadkowego.

Wobec tego, że wyłoniło się pytanie, czy państwowemi papierami procentowemi można uiścić obniżony ustawą z dnia 14. III. 1933 r. (Dz. U. Nr. 21, poz. 141) podatek spadkowy, wyjaśniamy, że obligacje 3 i 5 proc. państwowej renty ziemskiej oraz 4½ proc. listy zastawne Państwowego Banku Rolnego Serji I-ej mają moc umorzenia podatku.

W sprawie tej Ministerstwo Skarbu jednak wyjaśniło, że zasadniczo do uiszczenia obniżonego podatku spadkowego 5 procentowemi i 3 procentowemi obligacjami państwowej renty ziemskiej uprawnione są tylko te osoby, które wykażą, że one lub ich spadkodawcy otrzymali dane sztuki obligacyj tytułem wynagrodzenia za nieruchomości, przymusowo od nich wykupione, lub też jako spłatę ich wierzytelności w wyniku przeprowadzonego przez sąd rozdziału wynagrodzenia.

Co do 4½-wych listów zastawnych Państwowego Banku Rolnego Serji I-ej, to mogą one być złożone na pokrycie tylko tych rat podatku spadkowego, które płatne były przed 1 stycznia 1933 r., raty płatne po tym terminie winny być uiszczone całkowicie gotówką.

Zaznaczamy, że ulgi w podatku spadkowym można uzyskać tylko w razie uiszczenia podatku do 1 stycznia 1934 r.

Ruch w Towarzystwie Kredytowem w listopadzie 1933 r.

Spłacono w listopadzie pożyczek 5 proc. na zł. 2.400.

Poszukiwanie należności z tytułu komornego przez wierzyciela właściciela domu.

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w myśl ogólnej zasady, podanej w art. 1166 K. C., wierzyciel może wykonywać wszystkie prawa swego dłużnika. Przeto upomnienie się przez wierzyciela o zapłatę komornego na ręce komornika za pokrycie długu, ciążącego na właścicielu domu, jest równoznaczne z upomnieniem się samego właściciela. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do tego, że w razie nałożenia aresztu na komorne lokator byłby wolny od upomnień o zapłatę, gdyż właściciel, nie mając prawa pobierania komornego, mógłby zaniechać upominania się, a wierzyciel nie miałby prawa ważnie upominać się, a tem samem dochodzić swej wierzytelności. (I. C. 99/33 r. z dnia 23. V. 1933 r.)

SPŁATY ZALEGŁYCH SKŁADEK Z. U. P. U. I KAS CHORYCH.

Ogłoszono okólnik minist. opieki społecznej o ułatwieniu spłaty zaległych składek i opłat dla kas chorych oraz dla zakładów ubezpieczeń pracowników umysłowych i lwowskiego zakładu ubezpieczeń od wypadków.

W stosunku do kas chorych przewidziane jest dla zaległych składek, których termin upłynął przed 1 października 1931 r. skreślenie odsetek zwłoki i rozłożenie zaległych należności, począwszy od 1 stycznia 1935 r. na lat 10 przy zabezpieczeniu hipotecznem i na lat 3 w razie braku tego zabezpieczenia. W stosunku do pozostałych wymienionych ubezpieczeń przewidziane są podobne ulgi z wyjątkiem skreślenia odsetek za zwłokę.

Dodatek komunalny do państwowego podatku od nieruchomości.

Ministerstwo skarbu opracowało projekt ustawy, dotyczającej dochodów samorządu terytorjalnego. O ile chodzi o dodatek komunalny do państwowego podatku od nieruchomości, to dodatek ten nie będzie mógł przewyższać 60 proc. podatku państwowego, a wyjątkowo będzie można uzyskać zezwolenie na powiększenie tej normy do 85 proc. Poza temi dodatkami budynki nie będą mogły być obciążone żadnemi innemi daninami na rzecz związków samorządu terytorjalnego.

Ustawa ta ma wejść w życie 1 stycznia 1934 roku.

Projekt ulg w spłacie zaległości komornianych.

Jak komunikuje prasa stołeczna, w Warszawie ostatnio wyłonił się projekt przyznania lokatorom, zalegającym z czynszem, ulg w spłacie tych zaległości, podobnie, jak to ma miejsce obecnie przy spłacie zaległych podatków państwowych i samorządowych.

Zainteresowane sfery opracowują projekt ustawy, który zamierzają przedłożyć rządowi, przewidujący rozłożenie zaległego komornego na sześć kolejnych rat — pod warunkiem regularnego opłacania bieżącego komornego. Do rozłożenia na raty zaległego komornego byłyby upoważnione sądy.

Zdaniem projektodawców, uchwalenie takiej ustawy przyczyniłoby się znacznie do złagodzenia sporów między właścicielami domów i lokatorami.

Jeżeli rozłożenie na takie raty byłoby przez sąd zaopatrzone jeszcze rygorem natychmiastowej eksmisji (bez ponownego rozpoznawania sprawy przez sąd), to sfery własności nieruchomej napewno nicby przeciwko temu nie miały.

Bony Funduszu Inwestycyjnego.

W wykonaniu rozporządzenia o utworzeniu Funduszu Inwestycyjnego ogłoszone zostało Rozp. Min. Skarbu o emisji bonów tego Funduszu, na mocy którego z dniem 1 grudnia r. b. wypuszczone zostały bony na sumę 10 miljonów złotych w odcinkach po zł. 25 każdy. Umorzenie następuje w drodze wylosowania co tydzień 70 sztuk, które będą wykupywane w stosunku 100 zł. za 25 zł. sumy imiennej.

Przemianowanie ulic.

Na skutek prośby Komitetu Obchodów 40-lecia pracy społecznej Marszałka J. Piłsudskiego, 25-lecia Związku Strzeleckiego i 15-lecia istnienia Państwa Polskiego — Komisarz Rządowy m. Łodzi p. inż. Wacław Wojewódzki wystąpił do Urzędu Wojewódzkiego Łódzkiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na przemianowanie następujących ulic: Kolejowej — na ul. Strzelecką, Zielonej — na ul. Legjonów, Skwerowej na ul. P. O. W. i Zielonego Rynku — na plac płk. Boernera.

Plan robót inwestycyjnych Zarządu m. Łodzi na rok 1934.

Zarząd m. Łodzi opracował i przesłał Urzędowi Wojewódzkiemu w Łodzi plan robót inwestycyjnych na rok 1934.

Ogólny koszt zamierzonych robót inwestycyjnych zamyka się sumą złotych 8.547.838,29, z czego na Wydział Budownictwa przypada zł. 3.547.838,29, na Wydział Plantacyj Mieskich zł. 420.000, na Gazownię Miejską zł. 198.361, na przedsiębiorstwo „Kanalizacja i Wodociągi" złotych 3.295.792,09. Sumę tę Przedsiębiorstwo „Kanalizacja i Wodociągi" zamierza zużytkować na dalszą rozbudowę sieci kanalizacyjnej (zł. 1.495.792,09), oraz na rozpoczęcie budowy wodociągów (zł. 1.800.000).

Na prowadzenie robót inwestycyjnych Zarząd m. Łodzi zamierza zaciągnąć z Funduszu Pracy pożyczkę w kwocie zł. 5.216.757,25 oraz liczy na dotację z tegoż źródła w kwocie zł. 1.191.195,03, resztę zaś zł. 2.193.565,88 ma dopłacić z własnych funduszów.

Projekt ustawy o własności mieszkań.

W swoim czasie donosiliśmy, że w niektórych państwach europejskich prawo hipoteczne przewiduje możliwość zakładania hipotek dla indywidualnych mieszkań jak np. we Włoszech, gdzie każde piętro w domu może posiadać oddzielną księgę hipoteczną. Sprawa ta wyłoniła się również w Polsce w związku z budownictwem spółdzielczem i jeszcze w roku ubiegłym zainteresowane sfery podniosły tę kwestję.

Ostatnio sprawą tą zainteresowały się czynniki miarodajne, i jak się dowiadujemy, rząd ma wystąpić z projektem ustawy o własności mieszkań, który opracowywany jest przez ministerstwo sprawiedliwości.

Projekt ten podkreśla przedewszystkiem samą zasadę indywidualnej własności mieszkań. W myśl tego projektu własność mieszkania może stanowić przedmiot oddzielnej hipoteki, czyli być odrębnym od całości przedmiotem wpisu hipotecznego: własność taka stanowiłaby wyłączny przedmiot poszukiwań ze strony wierzyciela za dług zaciągnięty przez właściciela mieszkania.

Projekt nie normuje samego sposobu powstawania oddzielnej własności mieszkań, pozostawiając to w całości woli stron, gdyż sposoby powstawania własnych oddzielnych mieszkań mogą być rozmaite. Tak np. zarówno spółdzielnia może przekazywać swym członkom mieszkania w budynku przez siebie wystawionym, jak i inna spółka handlowa lub cywilna czy nawet indywidualny właściciel całości.

Projekt powyższy spotkał się z uznaniem wśród najszerszych kół społeczeństwa, a w szczególności organizacyj gospodarczych, które uważają wydanie ustawy o własności mieszkań za bardzo pożyteczne.

Budownictwo mieszkaniowe.

Państwowy fundusz budowlany przeznaczył na r. 1934 na drobne budownictwo mieszkaniowe 18 000 000 zł. Osiem miljonów przeznaczono na remont domów o małych mieszkaniach, na przebudowę mieszkań większych na małe, na budowę bloków. Kosztem 4 000 000 zł. mają być przygotowane tereny na rozplanowane osiedla.

*

Fundusz Pracy przygotowuje plan budowy mieszkań robotniczych. Projektuje się utworzyć Tow. budowy osiedli, które powstać ma, jako spółka akcyjna, lub jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Akcja będzie oparta o stały kapitał obrotowy, na który złożą się Fundusz Pracy i Fundusz Inwestycyjny, oraz prawdopodobnie skarb państwa i Bank gospodarstwa krajowego.

Akcja budowlana ma objąć 216 miast.

O urzędy rozjemcze dla własności nieruchomej miejskiej.

Organizacje właścicieli nieruchomości miejskich zabiegają o wstrzymanie licytacyjnej sprzedaży nieruchomości na przeciąg 1 roku oraz o ustanowienie urzędów rozjemczych zorganizowanych na wzór urzędów rozjemczych dla rolnictwa.

Odroczenie licytacji nieruchomości na przeciąg jednego roku nie przyniesie uszczerbku wierzycielom sum zahipotekowanych na pierwszem miejscu a równocześnie wzmocni pozycje wierzycieli na dalszych miejscach, tracących przeważnie swoje wierzytelności przy obecnych licytacjach.

Postulat powołania urzędów rozjemczych dla własności nieruchomej miejskiej motywowany jest koniecznością odciążenia sądów przez ugodowe regulowanie masowych sporów dolarowych między wierzycielami i dłużnikami.

Kradzież prądu.

Pracownicy Elektrowni stwierdzili, że zamieszkały w domu Nr. 8 przy ul. Wierzbowej Hersz vel Hirsz Frydman korzystał nielegalnie z prądu.

O fakcie tym zawiadomiono V. Komisarjat Policji Państwowej m. Łodzi i w wyniku przeprowadzonego dochodzenia Hersz vel Hirsz Frydman został pociągnięty do odpowiedzialności za kradzież prądu elektrycznego.

W dniu 23. XI. 1933 r. Sąd Grodzki rozpatrzył sprawę. Oskarżony Frydman nie przyznał się do winy, jednakże przewód sądowy ustalił winę podsądnego.

Sąd Grodzki uznał Frydmana winnym kradzieży prądu na szkodę Łódzkiego Towarzystwa Elektrycznego, Sp. Akc., i skazał go na 2 tygodnie aresztu z zawieszeniem wykonania kary na 2 lata. Wykonanie oznaczonej kary Sąd postanowił zawiesić pod warunkiem zapłacenia wyrządzonych strat Elektrowni Łódzkiej w sumie zł. 41,70 do dnia 1-go lutego 1934 roku.

W kraju i poza krajem.

Próżne lokale w Warszawie i Łodzi.

W dzielnicy nalewkowskiej w Warszawie prawie niema domu, w którymby nie znajdowały się próżne lokale. Tam, gdzie doniedawna mieściły się firmy handlowe, obecnie lokale świecą pustkami. Właściciele posesyj nie mogą wynająć tych lokali, gdyż nowe firmy nie powstają. Wobec tego, że opróżnione przez firmy handlowe lokale są w stanie zniszczenia, powstaje także kwestja ich remontu.

Tak samo jest i w Łodzi; jako przykład przytoczyć można fakt, że w jednym z domów przy ul. Traugutta w Łodzi, więc w centrum miasta, wszystkie sklepy w frontowym budynku są niezajęte, całe trzecie piętro jest próżne oraz w podwórzu również 3 lokale handlowe są wolne. Stanowi to 50 proc. wszystkich lokali w tym domu.

Departamenty w magistracie m. Warszawy.

Prezydjum m. Warszawy w celu ułatwienia pracy prezydentowi miasta i jego zastępcom, wpadło na myśl zgrupowania podobnie jak w ministerjach lub P.K.O., poszczególnych jednostek gospodarki miejskiej w 7 departamentach. Podział ten ma się przedstawiać jak następuje:

Departament ogólny,
„ finansowo-gospodarczy,
„ czynności poruczonych,
„ techniczno-komunikacyjny,
„ opieki społecznej i zdrowia publicznego,
„ oświaty i kultury,
„ aprowizacji.

Poza powyższym podziałem pozostają: kontrola miejska oraz komitet rozbudowy miasta, nie wchodzące w skład żadnego z departamentów, a podlegające bezpośrednio prezydentowi miasta.

Na czele departamentu stoi prezydent miasta, lub wyznaczony przezeń wiceprezydent.

Projekt podwyższenia dodatku komunalnego do państwowego podatku od nieruchomości w Warszawie.

Prace zarządu m. stoł. Warszawy nad preliminarzem budżetowym na r. 1934/35 mają się ku końcowi.

Budżet przyszłoroczny jest deficytowy, przyczem przewidziany deficyt wynosi ogromną sumę 9 000 000 zł.

Obecnie w wydziale finansowym zarządu miejskiego rozważane są możliwości pokrycia tego deficytu.

Jak zwykle, zamierza się i tu iść po linji najmniejszego oporu, a mianowicie rozważa się sprawę podwyższenia dodatku komunalnego do państwowego podatku od nieruchomości, który w Warszawie dotychczas wynosił 57½ proc. podatku państwowego.

Naklejanie plakatów w Warszawie.

Do Sądu Grodzkiego w Warszawie wpłynęło kilka spraw, wytoczonych przez właścicieli domów z powodu naklejania plakatów przez niektóre firmy na murach frontowych domów. Właściciele tych domów uważają, że przez naklejanie afiszów narusza się zasady prywatnej własności, gdyż bez ich pozwolenia nikt nie ma prawa zaklejać fasady. Wobec tego, że władze administracyjne również zwróciły uwagę na naklejanie plakatów w miejscach nieodpowiednich, wydano nakaz pociągania do odpowiedzialności zarówno naklejaczów, jak i osób, które wydały polecenie naklejania reklam w miejscach nieodpowiednich.

Pożądanem byłoby, aby i u nas zwrócono więcej uwagi na istniejący dotychczas jeszcze choatyczny stan naklejania afiszów.

Urządzenia reklamowe w Warszawie.

Urząd inspekcyjno-budowlany opracował projekt przepisów o urządzeniach reklamowych.

Za urządzenia reklamowe uważa się afisze, plakaty, szyldy, znaki, godła, słupy reklamowe, wystawy wejść do kin, szafki wystawowe, witryny wystawowe i boazerje wystawowe. Do śródmieścia stosowane będą specjalne wymagania. Obwieszczenia, afisze i plakaty, mogą być umieszczane tylko w szafkach i ramkach, lub naklejane: prywatne na słupach, państwowe i samorządowe na tablicach i słupach, specjalnie na ten cel przeznaczonych; naklejanie na ścianach domów, lub parkanach jest wzbronione. Szyldy i znaki na fasadach domów, mają być dopuszczone wyłącznie na kondygnacjach handlowych, na szczytach i parkanach, z wyjątkiem czasowych ogrodzeń przy budowie domów, mają nie być dopuszczone. Zasada ta nie dotyczy reklam świetlnych.

Pożądane byłoby, aby Zarząd m. Łodzi również zainteresował się sprawami reklam w naszem mieście i nie zezwolił na to, by każdy, któremu się tylko żywnie podoba, szpecił swojemi reklamami nasze domy.

Katastrofalny stan dochodowości domów w Lublinie.

Chrześcijańskie Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości m. Lublina przeprowadziło w kwietniu r. b. ankietę o dochodowości domów czynszowych w Lublinie. Zbadano ogółem 93 domy, które podzielono ze względu na wysokość dochodu brutto na 7 kategorji. Do I kategorji zaliczono domy o dochodzie brutto do 1000 zł. rocznie, do ostatniej — VII kategorji domy o dochodzie brutto powyżej 10—30 000 zł.

Zaległości i straty komorniane w objętych powyższą ankietą domach stanowią od 35,8—18,4 proc. dochodu brutto. Podatki, zapłacone w 1932 roku w stosunku do dochodu brutto wynoszą 17,6—23,5 proc., koszty utrzymania domu 46,6—80,9 proc., koszty obsługi długów hipotecznych 0,8—12 proc., ogółem wszystkie wydatki w odniesieniu do dochodu brutto według nakazu płatniczego wynoszą 75,8—102,6 proc. Po uwzględnieniu jednak zaległości i strat komornianych okazało się, że wszystkie domy w Lublinie są deficytowe.

Izba Handlowa w Wiedniu za uchyleniem ustawy o ochronie lokatorów.

Izba Handlowa w Wiedniu, na jednem z ostatnich swoich posiedzeń, w związku z sytuacją przedsiębiorstw i pracowników budowlanych, uchwaliła zwrócić się do rządu z memorjałem, uzasadniającym konieczność uchylenia ustawy o ochronie lokatorów dla uzdrowienia gospodarki budowlanej a tem samem i całego gospodarstwa narodowego.

Reforma mieszkaniowa w Anglji.

Miasta Manchester i Liverpool wprowadzają w życie reformę mieszkaniową na olbrzymią skalę. Znoszą bowiem całe dzielnice odwiecznych domów niehygienicznych, zawierających mieszkania robotnicze, i budują na ich miejsce nowe domy, według wymagań hygjeny nowoczesnej.

Rada miejska **Manchesteru** uchwaliła już tę reformę, która ma być przeprowadzona w ciągu lat pięciu kosztem od pięciu do ośmiu miljonów funtów sterl.

Zburzeniu ulegnie 15 000 domów, które w ciągu lat pięciu zastąpione będą przez nowe, tak, że całe dzielnice miasta zmienią zupełnie swój wygląd.

Liverpool zaś zamierza dokonać takiej samej reformy kosztem 7 000 000 funt. sterl. W mieście tem mają być zburzone 12 742 domy stare i niehygieniczne, a na ich miejsce powstaną 15 692 domy nowoczesne, z których 5000 z ogródkami z przodu i z tyłu, zbudowanych będzie na krańcach miasta, reszta zaś w dzielnicach robotniczych posiadać będzie mieszkania dla 63 000 ludzi.

Nie licząc robotników, zajętych przy rozbiórce starych domostw, przy budowie nowych znajdzie zatrudnienie w ciągu około dziesięciu lat 2 000 mularzy, sztukatorów i t. d.

Odpowiedzi redakcji.

W. Ł. L. Niska wartość nieruchomości, na której pożyczkę zabezpieczono, może mieć znaczenie 1 przy przerachowaniu pożyczki, jako dowód złego stanu materjalnego dłużnika, który powoływał się na § 36 rozporządzenia waloryzacyjnego. W tym względzie może mieć znaczenie również i okoliczność, że nieruchomość dłużnika przeznaczona została do wywłaszczenia ze zniesieniem wystawionych na niej budynków. (Orz. Izby I S. N. z 25. X. 32 Nr. I. C. 113/32).

OGŁOSZENIE.

Dyrekcja Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi podaje do wiadomości posiadaczy **8% listów zastawnych ser. X,** że Biuro Dyrekcji wymienia te listy na listy zastawne **konwersyjne 5% ser. X. K.** Kupon płatny dnia 2-go stycznia 1934 roku winien być przedstawiony do realizacji od wymienionych już 5% listów zastawnych ser. X. K.

Na zasadzie Rozporządzenia Ministrów Skarbu i Sprawiedliwości z dnia 22 maja 1933 roku (Dz. U. R. P. Nr. 39/33) przedstawione do realizacji kupony od dawnych 8% listów zastawnych ser. X będą wypłacone o ile listy zastawne, od których kupony odcięto, zostały już zamienione na nowe listy konwersyjne

DYREKCJA TOWARZYSTWA KREDYTOWEGO m. ŁODZI.

Spółdzielczy Bank Kredytowy

Właścicieli Nieruchomości m Łodzi

Piotrkowska 39 **sp. z o. o.** Tel.: biuro 187 81, dyrekcja 140-00

Udziela kredytów dyskontowych swym członkom.

Opłaca i dyskontuje kupony Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi.

Załatwia kupno i sprzedaż papierów wartościowych Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi oraz finansuje pożyczki tegoż Towarzystwa.

Udziela fachowych porad przy zaciąganiu pożyczek Tow. Kredyt. bezpłatnie.

Przyjmuje oszczędności na książeczki wkładkowe.

Załatwia wszelkie zlecenia inkasowe na całą Polskę i w. m. Gdańsk, obliczając możliwie najniższe stawki inkasowe

Franciszek Wagner i S=ka

Fabryka Ogrzewań Centralnych, Wodociągów i Kanalizacji

Wytwórnia Tlenu

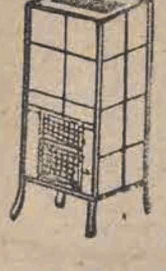
ŁODŹ, UL. ŻEROMSKIEGO № 94, TELEFON 198-29.

Wykonywa: **Ogrzewania centralne wszelkich systemów dla domów mieszkalnych, fabryk, teatrów, szkół szpitali, oranżerji etc** — **Wodociągi** i kanalizacje dla domów, fabryk etc. — **Urządzenia hydrantowo-przeciwpożarowe.** — **Przewody rurowe** do kotłów i maszyn dla wysokiego ciśnienia i przegrzanej pary. — **Masowa fabrykacja kuto-żelaznych rur żebrowych i nagrzewnic paropowietrznych.**

WYTWORNIA TLENU POLECA:

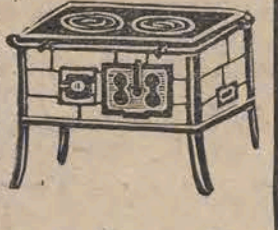
Tlen techniczny i medyczny i wszelkie materjały i przyrządy w zakres autogenowego spawania wchodzące.—

Wyrób piecyków i kuchenek szamotowych, kaflowych, przenośnych



oraz

przedsiębiorstwo robót posadzek terrakotowych i glazury ściennej. — Sprzedaż cegieł szamotowych—



J. N. GRYNHOLC, ŁÓDŹ,

zostało przeniesione z ulicy Piotrkowskiej Nr. 37 na PIŁSUDSKIEGO 63 Piotrkowska 44 II podw.) tel. 156-64.

Fabryka Wyrobów Otulinowych (Izolacje)

IGNACY MACHNIKOWSKI

Spec. Techn.

Łódź, Al. l-go Maja 88, lub Urok № 3. — Tel. 113-98.

Otuliny (izolacje) przewodów parowych, kotłów, zbiorników i t. p. **z kamienia korkowego** w częściach fasonowych **na parę zwykłą** termolitowe z lekkiego porowatego materjału ogniotrwałego w cegłach, łupinach i segmentach **na parę przegrzaną, magnezję** ogniotrwałe **masy izolacyjne azbestowo — okrzemkowe na parę zwykłą i przegrzaną. Włókna azbestowe** wszelkiego rodzaju. **Płyty korkowe zwykłe** do celów budowlanych na lekkie ścianki, sufity i t. p. — **Płoty korkowe bituminowe** do miejsc wilgotnych, chłodni, lodowni i t. p. Wszelkie lakiery i farby do pomalowania izolacji. Dostawa materjałów, kompletne wykonywanie robót, fachowe porady techniczne z dziedziny techniki ochrony ciepła.

KOKS

z własnych koksowni „Wolfgang" i „Gothard" specjalnie **dla centralnego ogrzewania.**

WĘGIEL

z własnych kopalni „Blücher" i „Eminencja"

sprzedaż wagonowa i wozowa

„KONSORCJUM"

Biuro sprzedaży koncernu „ROBUR"

Łódź, Przejazd 62

Tel.: 131-80, 236-30, 155-60.

OGŁOSZENIE.

Zarząd m. Łodzi (Wydział Gospodarczy) poszukuje w obrębie miasta nieruchomości, nadającej się dla potrzeb Miejskiego Domu dla chronicznie chorych. Oferty wraz ze szkicami orjentacyjnemi, powierzchnią w metrach kwadratowych oraz ceną najmu w złotych należy składać w terminie do dnia 15 grudnia 1933 roku w biurze Wydziału Gospodarczego przy ul. Prez. Narutowicza Nr. 65, pokój Nr. 8, gdzie uprzednio zasięgnąć można wszelkich informacyj.

Łódź, dnia 25 listopada 1933 roku.

Zarząd m. Łodzi.

Redaktor: Oskar Friese, b. poseł. Wydawca: Centralne Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi i Województwa Łódzkiego, Łódź, Piotrkowska 46. Odbito w drukarni „Neue Lodzer Zeitung", ulica Piotrkowska Nr. 15.